

CARÊNCIAS HABITACIONAIS NA REGIÃO NORTE

**Cálculo de Carências Habitacionais e Análise de
Planos Locais de Habitação**

LUÍS CARLOS DE BERNARDES REBELO

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de
MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL — ESPECIALIZAÇÃO EM PLANEAMENTO

Orientador: Paulo Santos Conceição

JULHO DE 2010

MESTRADO INTEGRADO EM ENGENHARIA CIVIL 2009/2010

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1901

Fax +351-22-508 1446

✉ miec@fe.up.pt

Editado por

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

Fax +351-22-508 1440

✉ feup@fe.up.pt

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado Integrado em Engenharia Civil - 2009/2010 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2009*.

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respectivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão electrónica fornecida pelo respectivo Autor.

A meus Pais e Irmãos, meus primeiros mestres

O valor de todo o conhecimento está no seu vínculo com as nossas necessidades, aspirações e acções; de outra forma, o conhecimento torna-se um simples lastro de memória, capaz apenas - como um navio que navega com demasiado peso - de diminuir a oscilação da vida quotidiana.

Kliutchevski

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, gostaria de manifestar a minha gratidão a todos os que contribuíram para a realização desta dissertação, de um modo ou de outro, seja através de um ensinamento, encaminhamento, ou palavra amiga e de incentivo.

Posto isto, não posso deixar de salientar as pessoas que tiveram um papel essencial na sua concretização.

Ao Professor Paulo Conceição gostaria de agradecer a imbatível disponibilidade, apoio, interesse e dedicação sempre manifestados na orientação deste trabalho, tendo sido para mim um grande privilégio e gosto ser orientado por este docente.

À CCDDR-N por me ter disponibilizado condições de trabalho, apoio, informação, formação e orientação. Em particular aos elementos da Divisão de Planeamento Estratégico e Desenvolvimento Regional, da Direcção de Serviços de Desenvolvimento Regional.

À Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto pelos recursos disponíveis, e pelo indelével contributo para a minha formação enquanto profissional e cidadão, fazendo do meu percurso nesta instituição um período para relembrar como um ciclo feliz.

Aos amigos, da faculdade (Artur, João, Bruno, Diogo, Luís, Ricardos, Leonardo) da academia (Ricardo, Tânia, Miguel) e de infância/juventude (Diogo, Pedros, Francisco, António, Ana, Joanas, Lara) pelos incontáveis momentos de companhia, amizade e boa disposição, um agradecimento por diminuírem as dificuldades, empurrando-me para as ultrapassar.

Agradecer também a disponibilidade dos que me ajudarem neste estudo dentro das suas possibilidades, e por vezes além delas.

Aos meus pais, irmãos e namorada, por estarem sempre ao meu lado e por me apoiarem e incentivarem perante contrariedades e pela segurança e afecto que me transmitem diariamente.

RESUMO

Este trabalho desenvolveu-se segundo uma estratégia essencialmente dividida em três fases, apesar de estas serem, compreensivelmente, pouco estanques. Uma fase inicial dedicada à recolha de informação, contacto com o meio, consciencialização do autor face à problemática da habitação e a quais os problemas e desafios que se impõe actualmente. De seguida, uma segunda fase dedicada à análise dos dados estatísticos, essencialmente tratamento desses dados, preparação de folhas de cálculo e resultados para que a terceira fase, execução da dissertação decorresse o mais tranquilamente possível.

O presente estudo tem como objectivos analisar o estado do sector da habitação na região sobre a qual a CCDR-N tem jurisdição, principalmente em termos estatísticos, com desagregação da informação a nível concelhio, estudar as tendências principais do sector (históricas e sub-sectoriais) e por fim, estudar Planos Locais de Habitação de cidades europeias.

A análise inicial é dedicada a parâmetros estatísticos relevantes para o sector da habitação, como a quantidade de alojamentos de residência habitual, vagos, não clássicos, de uso sazonal, arrendados, em regime de arrendamento social, o estado de conservação dos edifícios, o rácio de alojamentos/família, a idade dos edifícios e a existência de instalações básicas nos alojamentos.

Seguidamente faz-se um estudo acerca da evolução quer de políticas desde o Estado Novo, revendo alguns dos principais problemas que o parque habitacional português enfrentou, e refere-se a evolução de alguns parâmetros relativos à construção em anos mais recentes, como a quantidade de fogos concluídos.

Concluído o ponto anterior foi considerado de interesse pelo autor e pela CCDR-N uma análise a Planos Locais de Habitação de outros países, nomeadamente Espanha (Barcelona), França (Nantes) e Inglaterra (Londres). Esta análise tem como objectivo a disponibilização de informação acerca das estratégias e métodos implementados por estas cidades na resolução dos seus problemas. É importante perceber quais os parceiros, quais as acções e objectivos a atingir com os Planos Locais de Habitação. Os municípios devem planificar o melhor possível qual o rumo que pretendem para o seu parque habitacional e perceber a importância de acções de regeneração urbana e não apenas de reabilitação.

As conclusões pretendem sintetizar algumas das principais informações, boas práticas bem como reflexões do autor acerca do tema e do desenvolvimento do trabalho, sendo o estudo finalizado com alguns tópicos que podem seguir a realização deste trabalho.

PALAVRAS-CHAVE: Habitação, Construção, Arrendamento, Carências Habitacionais, Planos Locais de Habitação

ABSTRACT

This study was developed following a strategy basically divided into three phases, although these are, understandably, a little tight. An initial phase was devoted to information gathering, contact with the background, awareness of the author with respect to the housing problem and what problems and challenges which must be present. Then, a second phase dedicated to the analysis of statistical data, processing data, preparation of spreadsheets and results so the third phase, execution of the dissertation, could run as smoothly as possible. The present study aims at examining the state of the housing sector in the region over which the CCDR-N has jurisdiction, especially in terms of statistics, with disaggregated information at the county level, to study the major trends in the sector (historical and sub-sectoral) and finally, to study Local Housing Strategies of European cities.

The initial analysis is devoted to statistical parameters relevant to the housing sector, as the amount of accommodation of habitual residence, vacant, non-classic, seasonal use, leased, on a social tenancy, the state of conservation of buildings, the ratio apartments / family, age of buildings and the existence of basic facilities in the accommodation. Then it follows a study of the evolution of policies since Estado Novo, reviewing some of the major problems that faced the Portuguese housing stock, and refers to the evolution of some parameters related to construction in recent years, as the amount of housing units completed. Completed the previous point, it was considered of relevant interest both by the author and the CCDR-N the analysis of Local Housing Strategies in other countries, including Spain (Barcelona), France (Nantes) and England (London). This analysis aims at providing information about the methods and strategies implemented by these cities to solve their problems. It is important to realize what partners, policies, actions and objectives the cities wish to be achieved with the Local Housing Plans. The municipalities should plan the best possible way which course they want to pursue in their housing policies and realize the importance of actions of urban regeneration, even more than just rehabilitation.

The conclusions aim, naturally, to synthesize some key information, best practices and author's reflections about the theme and the development of this study. The dissertation was completed with some topics that would be interesting to be part of a follow up study.

KEYWORDS: Housing, Construction, Leasing, Housing Needs, Local Housing Strategies

ÍNDICE GERAL

AGRADECIMENTOS	I
RESUMO	III
ABSTRACT	V

1. INTRODUÇÃO1

2. TENDÊNCIAS NO SECTOR DA HABITAÇÃO5

2.1. TENDÊNCIAS HISTÓRICAS.....	5
2.1.1. POLÍTICAS DO ESTADO NOVO	5
2.1.2. PÓS 25 DE ABRIL	6
2.1.3. A PARTIR DA DÉCADA DE 1980	7
2.2. MOVIMENTO COOPERATIVO.....	9
2.3. ARRENDAMENTO E AQUISIÇÃO.....	10
2.4. O MERCADO HABITACIONAL	11

3. INDICADORES DE PRODUÇÃO E ESTRUTURA DO PARQUE HABITACIONAL13

3.1. NOTAS INTRODUTÓRIAS	13
3.2. PRODUÇÃO RECENTE DE HABITAÇÃO.....	14
3.2.1. FOGOS CONCLUÍDOS	14
3.2.2. LICENCIAMENTO DE OBRAS	17
3.2.3. CARACTERÍSTICAS DOS NOVOS ALOJAMENTOS.....	17
3.3. INFORMAÇÕES ACERCA DAS FAMÍLIAS.....	18
3.3.1. DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DAS FAMÍLIAS.....	19
3.3.2. PODER DE COMPRA MÉDIO POR NUT III	20
3.3.3. DESPESAS DAS FAMÍLIAS.....	20
3.3.4. ENDIVIDAMENTO DOS AGREGADOS FAMILIARES	22
3.4. FORMA E REGIME DE OCUPAÇÃO.....	23
3.4.1. DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DE ALOJAMENTO.....	24
3.4.2. RÁCIO ENTRE ALOJAMENTOS E FAMÍLIAS	26
3.4.3. HABITAÇÕES POR EDIFÍCIO	27

3.4.4. ALOJAMENTOS NÃO CLÁSSICOS.....	28
3.4.5. ALOJAMENTOS VAGOS.....	30
3.4.6. ALOJAMENTOS DE USO SAZONAL.....	32
3.5. FORMAS DE PROPRIEDADE	34
3.5.1. OCUPANTES PROPRIETÁRIOS.....	34
3.5.2. ARRENDAMENTO	35
3.6. SÍNTESE CONCLUSIVA.....	38
 4. INDICADORES DE DEFICIÊNCIA DE PROVISÃO	 41
4.1. NOTAS INTRODUTÓRIAS	41
4.2. CARÊNCIAS ESTÁTICAS.....	43
4.3. CARÊNCIAS DINÂMICAS.....	49
4.4. CARÊNCIAS QUALITATIVAS – SITUAÇÕES DE DEFICIÊNCIA QUALITATIVA/FUNCIONAL DA HABITAÇÃO.....	52
4.4.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO.....	52
4.4.2. INSTALAÇÕES BÁSICAS	54
4.4.3. IDADE DO PARQUE HABITACIONAL.....	55
4.4. SÍNTESE CONCLUSIVA.....	58
 5. ANÁLISE A PLANOS LOCAIS DE HABITAÇÃO	 61
5.1. NOTAS INTRODUTÓRIAS	61
5.2. PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE BARCELONA: “PLAN DE VIVIENDA DE BARCELONA 2008-2016”	63
5.2.1. ANÁLISE E DIAGNÓSTICO.....	64
5.2.2. ESTRATÉGIAS, INSTRUMENTOS E AÇÕES DO PLANO	64
5.2.3. DIVERSIFICAR A OFERTA DE HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS	65
5.2.4. MELHORIA DAS CONDIÇÕES DO PARQUE HABITACIONAL	66
5.2.5. PROMOÇÃO DO ARRENDAMENTO DO PARQUE HABITACIONAL PRIVADO	68
5.2.6. INTERVENÇÃO NAS DISFUNÇÕES SOCIAIS DO MERCADO IMOBILIÁRIO	68
5.2.7. INOVAÇÃO NA CONSTRUÇÃO, PROMOÇÃO DA SUSTENTABILIDADE NA EDIFICAÇÃO E DA ECO-EFICIÊNCIA.....	68
5.2.8. PROXIMIDADE E APOIO À CIDADANIA, PROMOÇÃO DA PARTICIPAÇÃO	69
5.2.9. MOBILIZAÇÃO DE RECURSOS	69
5.2.10. LIVRO BRANCO DO PLHB.....	69

5.3. Plano Local de Habitação de Nantes	71
5.3.1. OS FUNDAMENTOS JURÍDICOS E AS QUESTÕES LEGAIS DO PROGRAMA LOCAL DE HABITAÇÃO	71
5.3.2. MERCADO HABITACIONAL DESREGULADO E UMA MOBILIDADE RESIDENCIAL REDUZIDA	72
5.3.3. UM PROJECTO ESTRATÉGICO E SOCIAL ENGLOBADO NUMA ABORDAGEM DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL	74
5.3.4. PROGRAMA DE ACÇÕES	75
5.3.4.1. Relançar a Produção de Habitação	75
5.3.4.2. Diversificar a oferta, para assegurar a mobilidade residencial das famílias	79
5.3.4.3. Zelar pelos alojamentos particulares.....	83
5.3.4.4. Assegurar acolhimento a populações específicas	85
5.3.4.5. Dar vida ao PLH.....	86
5.4. PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE LONDRES – <i>THE LONDON HOUSING STRATEGY</i>	87
5.4.1. INTRODUÇÃO AO PLH DE LONDRES	87
5.4.2. ELEVAR ASPIRAÇÕES, PROMOVER OPORTUNIDADES.....	88
5.4.2.1. Fornecer mais habitação	88
5.4.2.2. Apoiar os actuais e futuros proprietários	89
5.4.2.3. Melhorias no Sector de Arrendamento Social	91
5.4.2.4. Melhorar a situação do arrendamento privado	92
5.4.3. MELHORAR HABITAÇÕES, TRANSFORMAR VIZINHANÇAS	93
5.4.3.1. Projectar melhores habitações	93
5.4.3.2. Produzir habitações mais amigas do ambiente	94
5.4.3.3. Revitalizar lares e comunidades	96
5.5. SÍNTESE CONCLUSIVA	97
6. CONCLUSÕES E DESENVOLVIMENTOS FUTUROS	99
6.1. CONCLUSÕES	99
6.2. REFLEXÕES PARA O FUTURO E ESTUDOS A FAZER	103
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	105
GLOSSÁRIO	105
ANEXOS	113

ÍNDICE DE FIGURAS

FIG.2.1 – INVESTIMENTO PÚBLICO DIRECTO EM HABITAÇÃO EM 2002, EM MILHÕES DE EUROS [12]	9
FIG.2.2 – FOGOS CONTRATUALIZADOS PELAS COOPERATIVAS DE HABITAÇÃO 1986-2005 [15].....	10
FIG.3.1 – EVOLUÇÃO DOS FOGOS CONCLUÍDOS ENTRE 1995 E 2009, POR NUT II [23]	15
FIGURA 3.2 EVOLUÇÃO DOS FOGOS CONCLUÍDOS ENTRE 1995 E 2009 [24]	16
FIG.3.3 VARIAÇÃO MÉDIA DO NÚMERO DE ALOJAMENTOS ENTRE 2001 E 2009 [25].....	16
FIG.3.4 – DISTRIBUIÇÃO DAS FAMÍLIAS POR UNIDADE NUT III DA REGIÃO NORTE [31]	19
FIG.3.5 PODER DE COMPRA MÉDIO POR NUT III, 2007 (VALOR BASE PORTUGAL=100) [32]	20
FIG.3.6 – TOTAL DE DESPESA DAS FAMÍLIAS [33]	21
FIG.3.7 - GASTOS DAS FAMÍLIAS PORTUGUESAS EM DIVERSOS GRUPOS DE PRODUTOS [36].....	22
FIG.3.8 – FORMAS DE OCUPAÇÃO – REGIÃO NORTE [38]	24
FIG.3.9 – DISTRIBUIÇÃO DE ALOJAMENTOS POR NUT III [40].....	24
FIG.3.10 – QUANTIDADE DE ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL [41]	25
FIG.3.11 – PERCENTAGEM DE ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA HABITUAL [42].....	25
FIG.3.12 – RÁCIO ENTRE ALOJAMENTO E FAMÍLIAS [43]	26
FIG.3.13 – NÚMERO DE ALOJAMENTOS POR FAMÍLIA EM DIVERSOS PAÍSES [44]	27
FIG.3.14 – PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS UNIFAMILIARES [46]	28
FIG.3.15 – QUANTIDADE DE ALOJAMENTOS NÃO CLÁSSICOS [47]	28
FIG.3.16 – DISTRIBUIÇÃO DE ALOJAMENTOS NÃO CLÁSSICOS PELAS UNIDADES NUT III DA REGIÃO NORTE [48]	29
FIG.3.17 – PERCENTAGEM DE ALOJAMENTOS NÃO CLÁSSICOS [49]	29
FIG.3.18 – DISTRIBUIÇÃO DE ALOJAMENTOS VAGOS PELAS UNIDADES NUT III DA REGIÃO NORTE [50]	30
FIG.3.19 – PERCENTAGEM DE ALOJAMENTOS VAGOS [51]	30
FIG.3.20 – QUANTIDADE DE ALOJAMENTOS VAGOS [52].....	31
FIG.3.21 – QUANTIDADE DE ALOJAMENTOS DE RESIDÊNCIA SAZONAL [57].....	32
FIG.3.22 – DISTRIBUIÇÃO DE ALOJAMENTOS DE OCUPAÇÃO SAZONAL PELAS UNIDADES NUT III DA REGIÃO NORTE [58]	33
FIG.3.23 – PERCENTAGEM DE ALOJAMENTO SAZONAL [59]	34
FIG.3.24 – PERCENTAGEM DE ALOJAMENTOS ARRENDADOS [66].....	36
FIG.3.25 – DISTRIBUIÇÃO DE ALOJAMENTOS ARRENDADOS PELAS UNIDADES NUT III DA REGIÃO NORTE [67]	36
FIG.3.26 – QUANTIDADE DE ALOJAMENTOS ARRENDADOS [68]	37
FIG.3.27 – PERCENTAGEM DE ALOJAMENTOS DE ARRENDAMENTO SOCIAL FACE AO TOTAL DE ALOJAMENTOS ARRENDADOS [72]	38
FIG.4.1 – CARÊNCIAS ABSOLUTAS (SOMA DOS REFERIDOS INDICADORES) [82].....	46
FIG.4.2 – RELAÇÃO ENTRE FAMÍLIAS EM SITUAÇÃO DE CARÊNCIA E TOTAL DE FAMÍLIAS (%) [83].....	47
FIG.4.3 – NÚMERO DE ALOJAMENTOS SOBRELOTADOS [84]	48
FIG.4.4 – ALOJAMENTOS PARTILHADOS [85]	49
FIG.4.5 – DISTRIBUIÇÃO DE ALOJAMENTOS MUITO DEGRADADOS NA REGIÃO NORTE PELAS DIVERSAS UNIDADES NUT III, 2001 [91]	52
FIG.4.6 – PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS A NECESSITAR DE REPARAÇÕES [92]	53
FIG.4.7 – PERCENTAGEM DE EDIFÍCIOS MUITO DEGRADADOS [93]	53
FIG.4.8 - DISTRIBUIÇÃO DE ALOJAMENTOS SEM UMA DAS QUATRO INSTALAÇÕES BÁSICAS DE HABITABILIDADE [94]	54
FIG.4.9 – PERCENTAGEM DE ALOJAMENTOS SEM PELO MENOS UMA DAS INSTALAÇÕES BÁSICAS [95]	54
FIG.4.10 – QUANTIDADE DE ALOJAMENTOS SEM PELO MENOS UMA DAS INSTALAÇÕES BÁSICAS [96]	55
FIG.4.11 – IDADE DO PARQUE HABITACIONAL DA REGIÃO NORTE [97].....	55
FIG.4.12 – PERCENTAGEM DE ALOJAMENTOS COM MAIS DE 30 ANOS [98]	56

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 3.1 – FOGOS CONCLUÍDOS ENTRE 2003 E 2009 [21].....	14
QUADRO 3.2 – FOGOS LICENCIADOS EM CONSTRUÇÕES NOVAS PARA HABITAÇÃO FAMILIAR [26]	17
QUADRO 4.1 – CÁLCULO DE CARÊNCIAS QUANTITATIVAS [80].....	45
QUADRO 4.2 – POPULAÇÃO ESTIMADA PARA 2015 [87].....	51
QUADRO 4.3 – NÚMERO DE ALOJAMENTOS NECESSÁRIOS EM 2015 [90]	51
QUADRO 4.4 – RELAÇÃO ENTRE ÉPOCA DE CONSTRUÇÃO DO EDIFICADO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO [99]	56

SÍMBOLOS E ABREVIATURAS

AERI – *Area Especial de Rehabilitación Integral*

ANAH – *Agence Nationale de l'Habitat*

ANRU – *Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine*

ARI – *Area de Rehabilitación Integral*

CCDR – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento da Região

CCDR-N – Comissão de Coordenação e Desenvolvimento da Região Norte

CRAE – *Centres Résidentiels d'Action Éducative*

CROUS – *Centre Régional des Oeuvres Universitaires et Scolaires de Paris*

FFH – Fundo de Fomento da Habitação

GLA – *Greater London Authority*

HCA – *Houses and Community Agency*

HCC – Habitações a Custos Controlados

IHRU – Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana

INE – Instituto Nacional de Estatística

INH – Instituto Nacional da Habitação

JESSICA – *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*

LVT – Lisboa e Vale do Tejo

OPAH – *Opération d'Amélioration de l'Habitat*

PADD – Planos de Gestão de Desenvolvimento Sustentável

PAF – *Plans d'Actions Fonciers*

PAYS – *Pay As You Save*

PDALD - *Plan Départemental d'Actions pour le Logement des personnes Défavorisées*

PER – Plano Especial de Realojamento

PIB – Produto Interno Bruto

PLH – Plano Local de Habitação

PLHB – Plano Local de Habitação de Barcelona

PLU – Planos Locais de Urbanismo

PROT-N – Plano Regional de Ordenamento do Território - Norte

RA – Região Autónoma

RN – Região Norte

SAAL – Serviço de Apoio Ambulatório Local

SAP – *Standard Assessment Procedure*

ZAC – *Zone d'Aménagement Concerté*

1

INTRODUÇÃO

Este estudo foi desenvolvido pelo autor em estreita colaboração com a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento da Região Norte (CCDR-N), mais em particular com a Direcção de Serviços de Desenvolvimento Regional. Este organismo público é um serviço desconcentrado do Ministério do Ambiente e do Desenvolvimento do Território cuja actuação visa o desenvolvimento integrado e sustentável do Norte de Portugal, contribuindo para a competitividade e coesão do território nacional.

De forma mais consistente, e face à legislação actualmente em vigor, a CCDR-N possui autonomia administrativa e financeira, estando incumbida de executar ao nível da Região Norte (NUT II) um conjunto de operações em diversos domínios, dos quais se pode destacar os seguintes:

- Desenvolvimento Regional e Planeamento Estratégico
- Ordenamento do Território e das Cidades
- Ambiente e Conservação da Natureza
- Gestão de Fundos Comunitários
- Apoio às Autarquias Locais
- Cooperação inter-regional e transfronteiriça

E, de facto, a Habitação enquadra-se em mais que um destes domínios, mas mais em particular nos referentes ao Desenvolvimento Regional e Planeamento Estratégico, Ordenamento do Território e das Cidades e o Apoio às Autarquias Locais. É do interesse da CCDR-N retomar o interesse por este sector e procurar sintetizar informação estatística e o “estado da arte” do mesmo, através por exemplo, da revisão dos Planos Locais de Habitação de algumas cidades. Neste sentido, a CCDR-N iniciou um processo designado por “Sistema de Apoio (não financeiro) a Dissertações de Mestrado, designado por “Norte Prospectiva” que consiste num incentivo ao desenvolvimento, por parte de alunos de mestrado, de dissertações num conjunto de temas prioritários sugeridos anualmente pela CCDR-N. A problemática da habitação corresponde ao tema “Planeamento de Habitação e Reabilitação Urbana: Enquadramento, análise comparativa e estudo de caso da Região do Norte”, sendo que, dados os limites temporais que circunscreveram a presente dissertação, foram efectuadas algumas adaptações.

A problemática da Habitação é, sem dúvida, abrangente. É um tema com diversas componentes, e acima de tudo multi-disciplinar. Se por um lado assume grande relevância na economia nacional, pelo papel desempenhado pelo sector imobiliário bem como pelo da construção, por outro lado assume-se como uma solução ambiental e social, adequada às necessidades da população.

Como refere Ascher [1], a habitação integra toda uma variedade de questões sociais, urbanas, económicas, ideológicas, sociológicas e culturais. Este autor defende que a habitação concentra em si um dos focos do debate sobre economia de estado e de mercado, e as relações entre empresas, propriedade privada, Estado e colectividades territoriais. Está no centro da reflexão sobre a diferenciação social e evolução dos modos de vida. Por seu lado, Cardoso entende a habitação simultaneamente como produto da indústria da construção e resultado de uma necessidade básica, um lugar de consumo e um investimento, peça de património, espaço de trabalho e eventualmente actividade económica.

Na sua essência, a habitação pode ser parcialmente definida como bem necessário e direito humano. Um local de encontro familiar, espaço de consumo, indicador de estatuto social e um local pessoal, particular.

Assim, segundo Conceição [2], é difícil a formulação de uma “teoria geral da habitação”, ou pelo menos uma teoria geral que não se construa a partir do reconhecimento da pluralidade de possíveis perspectivas de análise. Assim, enquadra a necessidade de entender a habitação numa perspectiva que estabeleça contacto com outras dimensões (por exemplo habitação e bem-estar social, habitação e saúde, habitação e estratificação social, habitação e cidade, habitação e desenvolvimento económico).

As políticas sociais devem garantir patamares mínimos de bem-estar, e segundo Franklin [3], “todos devem ter acesso (ou ser coagidos) ao uso de habitação com determinados padrões, independentemente do seu estatuto, preferências ou capacidade de pagar, e isso é considerado benéfico para o conjunto da sociedade”.

É inegável para o planeamento e para as políticas públicas, a importância do processo de definição de problemas e soluções, e neste processo da participação dos residentes (governança). Deve ser tido em conta que a avaliação do alojamento tem como referência principal, mais do que o conjunto dos seus atributos físicos (não descurando estes, naturalmente), o lugar que este representa na estruturação das redes familiares e de sociabilidade [4].

A Habitação Apoiada é um caso particular, tendo também um peso simbólico, pela forte componente social que apresenta. Não deve, nem pode, ser encarada como fruto de uma sociedade que entrega casas como “alívio das consciências” dessa mesma sociedade, numa atitude de dádiva de esmola. Atitudes deste tipo devem ser evitadas, pois ao invés de suprimir a exclusão, a atesta e confirma.

É necessário terminar com o estigma em relação à Habitação Social enquanto emblema da ausência de qualidade na construção, objectos de fraca qualidade arquitectónica e áreas discriminadas. Deve-se procurar que a Habitação Social seja um vector de forte contribuição na produção e operacionalização de uma cidade melhor, com qualidade construtiva de referência.

As novas estratégias da habitação referem que esta deve ser sustentável, saudável, acolhedora, em harmonia com a envolvente. Este estudo pretende dar uma visão acerca de como podem estes conceitos serem efectivamente implementados. O *know-how* das políticas de habitação é mais que uma mera amálgama de conceitos. Representa uma atitude pragmática, de adequação de estratégias à resolução de problemas actuais, evitando problemas futuros e promovendo a satisfação residencial. [5]

A componente social, do alojamento condigno e até da fruição ou não de alojamento, não está desligada, na habitação, da componente económica. Esta, por sua vez manifesta-se no peso que a habitação implica nos orçamentos familiares e na grande importância que o sector da construção, e em particular da construção de habitação, mantém na economia portuguesa. A habitação é assim um assunto sobre o qual é necessária reflexão e planeamento estratégico.

As despesas com a Habitação têm tido um peso crescente, numa perspectiva histórica, nos orçamentos dos agregados familiares. Em numerosos casos, os gastos com a habitação representam mesmo a maior fatia do orçamento disponível. A isto soma-se a ligação da habitação, na sua componente física, ao quotidiano dos portugueses, ao emprego, à mobilidade e transportes, às infra-estruturas e equipamentos e ainda ao espaço público. É esta importância social e económica que justifica o investimento e planeamento estratégico nesta área, sendo necessário avaliar o impacto das políticas de habitação enquadradas nas estratégias regionais de desenvolvimento e ordenamento do território.

A Habitação tem um campo de estudo vasto e eclético, que associa a relação entre os mercados habitacionais e as formas de organização social dos países e traz por arrastamento a discussão sobre o papel do Estado, e mais que isso, o papel da Habitação na sempre necessária mas por vezes complicada, coexistência entre competitividade e coesão social.

Este trabalho pretende por um lado fazer um diagnóstico do actual estado das carências habitacionais na região Norte, e por outro, fazer um trabalho de prospectiva, onde se intenta prever futuras variações dessas mesmas carências, atentando a variáveis como a população e a evolução dos padrões qualitativos da construção de habitação.

Este trabalho pretende identificar respostas a questões como:

- Qual o papel do estado, das autarquias e do mercado privado?
- Quantas e onde vivem as pessoas com carências habitacionais?
- Quantas serão daqui a dez anos?
- Qual a ocupação por arrendamento?
- Quantos alojamentos se encontram vagos e onde estão localizados?
- Temos a reserva mínima de alojamentos para um correcto funcionamento do mercado?
- Assim de forma geral, como se apresenta a questão da habitação?

E numa segunda fase:

- O que são Planos Locais de Habitação?
- Como funcionam os Planos Locais de Habitação noutros países?
- Que vantagens têm?
- Que medidas implementaram?
- Que parceiros se envolvem nestes projectos?

Com esta informação poder-se-á disponibilizar aos municípios um conjunto de indicadores que lhes permita conhecer a sua situação habitacional, perspectivando a respectiva evolução e efectuar análises comparativas com outros espaços regionais. Assim, a CCDR-N consolidará o seu conhecimento no domínio da habitação, e ajudará na definição de posições devidamente fundamentadas, mas principalmente apoiar na definição de novos planos e estratégias de âmbito territorial.

Só através de um diagnóstico adequado e conciso dos problemas conseguiremos soluções reformadoras e os resultados pretendidos.

Após essa fase, este trabalho pretende fazer uma análise a Planos Locais de Habitação (Capítulo 6) de outros países, estudando as soluções que estes apresentam para os diversos problemas que se lhes deparam. Em concreto foram analisados os Planos Locais de Habitação (PLH) de Barcelona, Nantes e Londres. Esta parte do trabalho ocorre essencialmente por uma necessidade sentida de após a obtenção de um panorama geral da habitação na Região Norte e da verificação das necessidades, garantir alguma indicação acerca de possíveis caminhos a trilhar.

O Plano Estratégico da Habitação procura definir as principais linhas orientadoras destes planos, e através da leitura de algumas linhas desse documento, percebe-se o papel que estes documentos podem ter no planeamento das políticas públicas de habitação.

“O Programa Local de Habitação fixa os objectivos da política de habitação local para 4-5 anos. Define localmente (municipal e intermunicipal) uma visão estratégica das intervenções nas áreas da habitação e da reabilitação urbana. Neste sentido, o PLH aprofunda o conhecimento sobre as carências habitacionais locais, hierarquiza prioridades, faz um levantamento dos recursos mobilizáveis, identifica as entidades promotoras, enquadra as intervenções de regeneração urbana e identifica e divulga “boas-práticas” na gestão do parque público. “

Assim, foi encarado como interessante para a obtenção de um estudo mais completo acerca da problemática, uma leitura e análise aos referidos planos.

Este trabalho, em função da sua evolução aborda diferentes áreas dentro da temática da habitação. Isto decorre essencialmente devido ao natural decurso do trabalho de investigação e produção da dissertação. Se numa fase inicial procurava essencialmente perceber a conceptualização e o debate, bem como reflectir sobre as carências habitacionais, com o decorrer do mesmo foi surgindo o interesse e o entendimento em abordar também o tipo de políticas que poderiam fazer face aos problemas identificados. Os capítulos seguem por isso uma ordem concomitante com este trajecto.

Este é um trabalho que pretende essencialmente ser capaz de após fazer um ponto de situação da Região Norte, apresentar por um lado modelos estratégicos para a temática da habitação a nível local, e por outro indicar diversas medidas práticas de resolução dos problemas com que se deparam essas cidades. Além disso, pretende ser um impulso para a discussão acerca da importância de um planeamento estratégico deste sector a nível local, introduzindo práticas em Portugal, que já há muitos anos são correntes noutros países europeus.

É urgente que os problemas sejam atacados por antecipação e não por reacção, e nesse sentido, os planos locais de habitação poderão ser um bom exemplo, quando devidamente implementados. Estes Planos devem basear-se num forte e consistente diagnóstico da real situação dos municípios, não só do estado de ocupação e físico do parque mas também das questões sociais que lhes estão associadas. Uma boa política de habitação é a que integra na sua estratégia um conjunto de acções que procura resolver de forma global quer os problemas materiais/físicos como incentiva as comunidades a melhorar as condições sociais em que vive, garantindo-lhes portas para a ascensão social.

2

TENDÊNCIAS NO SECTOR DA HABITAÇÃO

2.1. TENDÊNCIAS HISTÓRICAS

Alguns países, maioritariamente mediterrânicos, devido ao seu tipo de Estado e intensidade de intervenção estatal na sociedade têm vindo a ser apelidados de sociedades **semi-periféricas** salientando-se a reduzida interferência pública nas diferentes áreas (também na habitação) e dinâmica populacional, de forma desorganizada, contudo pró-activa, numa sociedade civil fragmentada, pouco estruturada, mas interessada na resolução das suas necessidades.

Vários trabalhos de investigação sobre a forma de intervenção pública ao nível da habitação em Portugal têm vindo especialmente a trabalhar a influência da oferta pública de habitação. Contudo, é talvez mais curioso decompor esse papel no contexto das dinâmicas do mercado, o que se fará de seguida.

2.1.1. POLÍTICAS DO ESTADO NOVO

Durante este período político nacional, mais especificamente até aos finais da década de 50, a ausência de políticas e iniciativas fazia com que as carências habitacionais emergissem de forma **mais quantitativa do que qualitativa** e se agravassem com o tempo. Prosseguiu-se uma política que não tinha como prioridades estratégicas a industrialização e urbanização do país que fazia com que, em 1950, o Continente tivesse uma taxa de urbanização de cerca de 20%; em 1960 de 23% e 26,4% em 1970. [6]

Nesta altura as políticas de habitação social eram essencialmente encaradas como questões políticas e simbólicas que deveriam traduzir-se numa política integrada e de integração social e familiar. Na década de 40 as políticas de alojamento introduzem alguns sinais contraditórios face ao tímido avanço da industrialização, protagonizada pela política fundiária de Duarte Pacheco (1938/43).

A produção de alojamentos sociais, através de habitação centrada nos aspectos físicos e materiais, foram o cerne das políticas preconizadas na década de 1960 e na primeira metade dos anos 70. Nesta altura o sector público surge como principal promotor e impulsionador da provisão de alojamentos sociais. A par desta alteração no contexto de produção habitacional nacional, surgem também as primeiras deslocções populacionais de forma massiva do interior para o litoral do país, iniciando uma tendência de litoralização que ainda hoje se verifica.

Durante esse período existiram vários programas de promoção pública de habitação social tais como:

- Casas Económicas, em Propriedade Resolúvel (1933);
- Casas para Famílias Pobres, (1945);
- Casas de Renda Económica, (1945);
- Casas de Renda Limitada, (1947);
- Autoconstrução, (1962);

Apesar da existência destes vários programas e regimes para a habitação social, o estado de degradação do parque habitacional continuava a agravar-se e proliferavam bairros de barracas nas principais cidades do país.

Com o aparecimento do Fundo de Fomento de Habitação, em 1969, o Estado passou a intervir mais directamente e visivelmente nas políticas de habitação social. Este organismo teve a seu cargo a promoção de habitação visando directamente uma resposta aos problemas de sociais e de marginalidade que os grandes centros urbanos vinham registando, em particular Lisboa, onde surgiam com grande visibilidade fortes problemas sociais e onde se observava uma rápida expansão do fenómeno das “barracas” e dos “clandestinos”. [7]

2.1.2. PÓS 25 DE ABRIL

A revolução de 25 de Abril de 1974 é acompanhada pelo acentuar da urbanização e pela visibilidade do problema habitacional.

Posto isto, e com as consequências que resultaram do 25 de Abril, centenas de milhar de retornados chegaram a Portugal e regista-se um processo imigratório desordenado que aliado à migração para o litoral, resulta num período de grande instabilidade, extremamente marcante das carências habitacionais em Portugal, e no qual o Estado teve uma grande necessidade de intervencionismo. Por esta altura ocorria também uma notada ausência de políticas de habitação, falta de equipamentos sociais bem como de infra-estruturas urbanas.

Portugal enfrentava desta forma um grave problema de disponibilidade de habitações. Com isto surgiram diversas práticas ilegais ou incorrectas. A chegada massiva de populações (rurais e fruto de imigrações das ex-colónias) de baixos recursos económicos introduziu e agravou práticas de coabitação, desenvolvimento de mercados ilegais de alojamento, situações cujos reflexos, principalmente da segunda, ainda hoje se faz sentir através da presença de Áreas Urbanas de Génese Ilegal (AUGI) por todo o país.

Numa análise simples, assume-se que a população que enfrentou as mudanças de residência atrás citadas encontrou nas regiões metropolitanas, procuradas pela oferta de emprego, três tipos de soluções, simultaneamente situações de carência habitacional [8]:

- A construção de bairros de barracas e degradados – estima-se, através dos levantamentos do PER nas duas grande metrópoles a existência de cerca de 50 mil barracas onde viviam cerca de 150 mil pessoas;
- A construção clandestina que se tornou numa forma “normal” de crescimento urbano das áreas metropolitanas (estima-se que na década de 70 cerca de 40% da construção em Portugal era não licenciada);
- A sobrelotação que atinge mais de 300 mil fogos.

Face aos referidos problemas, o Estado começou a exteriorizar uma certa vontade de pensar, estruturar e implementar uma política de habitação que realmente planeasse a Habitação, que não funcionasse apenas como resolução de problemas imediatos de carências habitacionais pronunciadas e profundas mas fosse capaz de encarar outros problemas, como a reabilitação, as carências qualitativas, e a facilitação de acesso à habitação, ou seja impulsionasse o mercado privado em regime de propriedade, através da execução de alguns programas e legislando o sector. [9]

Sendo um momento chave, foram lançados diversos programas que tiveram impacto na sociedade portuguesa, mas por vezes com problemas face ao puzzle que queriam conceber, fazendo com que fossem peças de dificuldade de conexão entre si.

De facto, por vezes, as iniciativas até se sobrepunham entre si nos objectivos para os quais tinham sido concebidas. Faltou um planeamento eficaz, ponderado e que fosse capaz de ver a abrangência de problemas e soluções.

Há que realçar alguns programas que obtiveram algum destaque na sociedade bem como na economia nacional:

- As Cooperativas de Habitação Económica (1974), que relançaram o movimento cooperativo e também aumentariam gradualmente as competências do poder local;
- Novo regime de Contratos de Desenvolvimento de Habitação, financiando a promoção privada de habitação de custos controlados;
- O Serviço de Apoio Ambulatório Local (S.A.A.L.), que tinha como objectivo apoiar através das Câmaras Municipais as iniciativas das populações mal alojadas que viviam em situações degradadas, no sentido da transformação das suas condições de habitação;
- Revisão dos regimes dos programas de habitação social já existentes, nos quais as Casas de Renda Limitada e as Casas Económicas sofreram algumas alterações. [10]

Há que referir que em Portugal o Estado nunca teve um papel principal na promoção da habitação, quer no regime ditatorial quer *a posteriori* da Revolução dos Cravos.

A descentralização do sector surgiu através da criação dos serviços municipais de habitação como estrutura capaz de absorver os poderes da administração central em termos de gestão, conservação e distribuição dos fogos de promoção pública. [11]

2.1.3. A PARTIR DA DÉCADA DE 1980

Estas duas décadas foram férteis em alterações do paradigma habitacional. Devido a alterações na dinâmica de investimento no sector, deu-se um processo de expansão dos recursos habitacionais, marcado por alterações de índole quantitativa e qualitativa.

Além disto, e face a novas tendências nas políticas públicas, assistiu-se a um recuo na intervenção directa do Estado na promoção habitacional. O Estado focou-se na definição de programas de habitação específicos para as questões mais expressivas de carências de alojamento e inicia-se a transferência para os municípios, da responsabilidade de alojamento das famílias de baixos recursos.

Ao mesmo tempo aposta em promover e estimular a aquisição de casa própria através da bonificação do crédito à aquisição. Estas medidas vão apoiar uma grande variedade de agregados familiares, com diferentes capacidades financeiras, e decorre desde os anos 80. Representou um elevado esforço estatal de despesa pública, com inúmeros contratos de habitação.

Estima-se que a política de habitação bonificada deverá ter atingido cerca de 10% do número de famílias que se candidataram ao crédito mas, como o crédito à habitação se destina a grupos sociais com alguma solvência pese embora ter atingido grupos sociais médios baixos, a população excluída é considerável.

É neste contexto sócio - económico que surge o PER – Plano Especial de Realojamento durante a década de 90. O Programa Especial de Realojamento foi criado em 1993, e é um programa governamental, mediante o qual o Instituto Nacional de Habitação (INH) concede apoio financeiro para a construção de habitações destinadas ao realojamento de famílias carenciadas que residam em casas abarracadas sem condições de higiene e salubridade e que tenham sido recenseadas nesse programa. Recebeu as candidaturas de todas as áreas metropolitanas para a assinatura de acordos. As câmaras continuam a esgotar esta possibilidade de construir com apoio, como forma de responder às carências habitacionais identificadas.

Neste período outras grandes alterações aconteceram, a liberalização do mercado de arrendamento, que surgia em forte queda, e cada vez mais acentuada nas décadas anteriores, o reforço, ainda que comedido, das políticas de renovação do parque habitacional, e assistiu-se também a um reduzir dos programas de intervenção directa estatal, e transferindo competências e responsabilidades para as autarquias, com as quais colaborou na procura de acções concertadas e de resultados eficazes, através de acções concertadas.

Também a quantidade de habitação fornecida ao mercado sofreu grandes alterações, pois houve de facto um ritmo muito de elevado de produção de habitação por parte das construtoras e um acesso generalizado a casa própria, também devido às facilidades de obtenção de crédito junto das instituições bancárias.

Ocorreram, assim, mudanças nas conjunturas de habitação e em todo o sistema de agentes envolvidos na produção e no acesso ao alojamento.

A conjuntura económica, traduzida no desenvolvimento da economia portuguesa, o alargamento das classes médias, e um período de baixas taxas de juro, são factos sócio – económicos que aliados a traços culturais, resultam numa população favorável à propriedade.

Esta constante política de apoio à aquisição, está talvez na origem de Portugal apresentar, no contexto europeu, uma das mais altas taxas de proprietários de casa própria.

Durante os anos 90 e os primeiros anos da última década, o parque habitacional cresceu, aumentando o número de famílias com habitação própria, de forma substancial (incluindo os estratos de maiores dificuldades financeiras), tendo diminuído a idade média dos edifícios de habitação.

Assim, aumentou o nível de endividamento para aquisição de habitação, diminuindo taxas de poupança dos agregados familiares, atingindo até valores críticos em muitos casos.

Assim, surge como conclusão natural, como aliás já foi referido, que o parque habitacional e o mercado de habitação nacional sofreram grandes alterações desde os anos 90.

As dinâmicas e tendências verificadas ao nível da procura, medidas através do rendimento das famílias (que aumentou), a descida das taxas de juro na União Europeia, a melhoria real das condições de atribuição de crédito à habitação, sustentadas num sistema de apoios e incentivos fiscais, a perda de dinâmica ao nível do mercado de arrendamento.

A oferta também sofreu alterações muito significativas, através de um *boom* das empresas de construção civil, das empresas do ramo imobiliário, a abertura ao mercado europeu e mundial, e aumento substancial do número de fogos construídos.

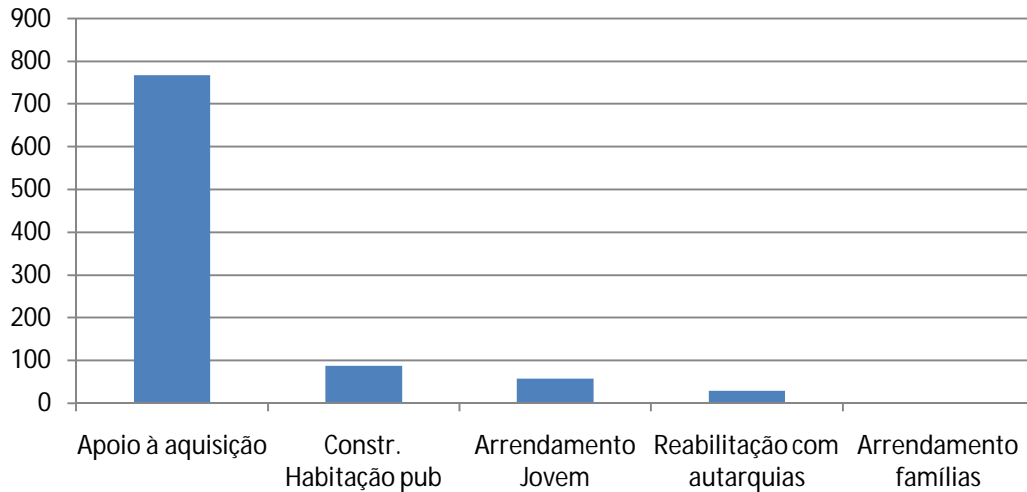


Fig.2.1 – Investimento Público Directo em Habitação em 2002, em milhões de Euros [12]

Como é visível através do gráfico anterior, infelizmente o único do género disponibilizado pelo IHRU, o investimento à data incidia essencialmente numa interferência estatal através de medidas de apoio à aquisição de habitação, com reduzida aposta na Construção de Habitação Pública, Arrendamento Jovem, Reabilitação com Autarquias (embora este valor tenha aumentado desde o momento a que reportam estes dados) e arrendamento das famílias. Deve ser referido que na altura a que reportam os dados, o país se encontrava numa altura de forte quebra nos sistemas de crédito bonificado. [13]

A habitação não pode ser analisada sem olhar ao seu financiamento, estatal ou privado e assim, importa, neste trabalho fazer uma abordagem, ainda que superficial às despesas das famílias no que concerne à sua habitação.

2.2. MOVIMENTO COOPERATIVO

É importante começar por referir que o Movimento Cooperativo, no que toca à Habitação surge logo em 1974, tendo como principal objectivo a melhoria das condições habitacionais dos portugueses através da promoção de Habitação a Custos Controlados (Regime de H.C.C.), em propriedade individual, com recurso a empréstimos do Instituto Nacional da Habitação (INH) que providenciava juros bonificados para a construção, aquisição ou reparação de habitações.

Este tipo de iniciativa teve particular expressão na Região Norte, onde se organizaram e estruturaram mais de 200 Cooperativas de Habitação.

Apesar de inicialmente este tipo de movimentos ter passado por diversas dificuldades, desenvolveram ainda durante a década de 70 inúmeros conjuntos residenciais de níveis de qualidade acentuados, quer ao nível dos alojamentos quer de toda uma panóplia de equipamentos exteriores e/ou sociais que até ao momento era habitualmente negligenciados em habitações a custos controlados.

Face à importância de que se revestiam na melhoria da qualidade do parque habitacional, estes conjuntos residenciais receberam diversos apoios a nível local e central, entre os quais poderemos destacar importantes cedências de terrenos, e apoios técnicos e financeiros de reconhecida utilidade.

O Fundo de Fomento da Habitação (FFH) foi extinto no final dos 80, e criado o INH. Apesar dos processos em curso terem sido perturbados, com a criação do INH as Cooperativas de Habitação conheceram uma nova fase de crescimento. Esta fase não é indissociável de uma clara opção de apoio ao sector por parte do Estado, que se traduziu num aumento significativo na produção de fogos. [14]

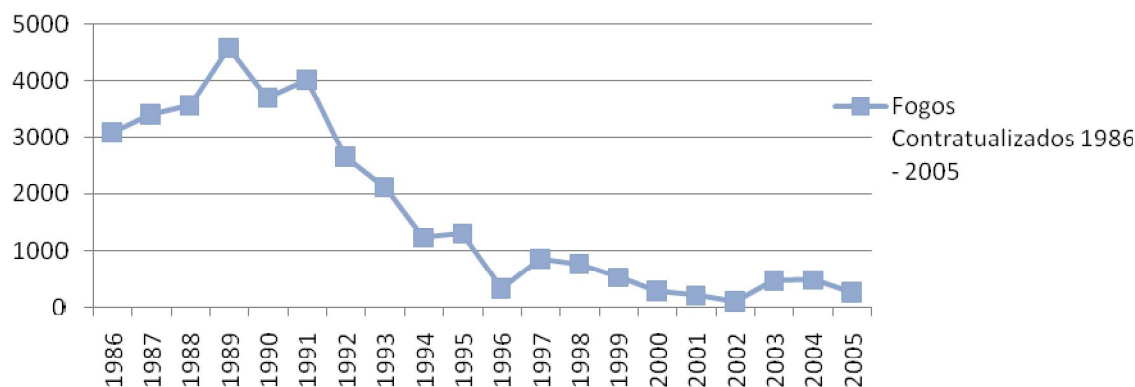


Fig.2.2 – Fogos Contratualizados pelas Cooperativas de Habitação 1986-2005 [15]

A ausência de um entendimento claro e eficaz entre Estado e parceiros sociais do sector da construção e da habitação caracterizou a entrada nos anos 90. Estas contrariedades de comunicação traduziram-se mais concretamente em dificuldades no desenvolvimento da acção de promoção e de oferta residencial para os grupos sociais mais desfavorecidos, sendo por isso, a década de 90 um período de retracção de mercado para as Cooperativas de Habitação. [16]

As razões que sustentam esta quebra, são diversas, podendo referir-se que globalmente os custos finais de habitação através das cooperativas aumentaram, tornando esta automaticamente uma opção de mercado menos competitiva.

Este tipo de movimento atingiu o auge em 1989, com 5172 fogos produzidos, contudo devido às referidas razões o peso deste tipo de promoção imobiliária decresceu progressivamente.

2.3. ARRENDAMENTO E AQUISIÇÃO

Portugal tem/apresenta características próprias nesta questão de balanço de mercado entre arrendamento e aquisição. Isto deve-se essencialmente ao percurso histórico do país, e que se caracteriza por ter abandonado um regime altamente proteccionista, e avançado para a integração europeia num contexto de grande mudança económica e social, originando um acelerado processo de alteração de expectativas, padrões de consumo e desregulamentação dos mercados.

Mas, em toda a Europa se nota a estabilização/diminuição do mercado de arrendamento, conjugada com o aumento de ocupantes proprietários. Esta característica é mais evidente nos países do Sul da Europa (Portugal inclusive), tendo constituído uma das diferenças mais significativas a nível social das últimas décadas, visto que em 1981 eram 57% os alojamentos ocupados pelos proprietários e em 2001 rondava os 76%. [17]

É inegável a divisão existente nos contratos de arrendamento, caracterizada por um marco temporal que provoca essa divisão. De um lado os alojamentos arrendados antes de 1990 (60% dos alojamentos arrendados antes dessa data) caracterizados por rendas muito baixas e frequentemente com carências em termos de segurança, conforto e higiene, habitados por uma população na sua maioria idosa, com rendimentos reduzidos e diversas carências sociais. A somar a isto os contratos são protegidos por legislação que garante a transmissibilidade do contrato. Por outro lado, os contratos pós 1990, com um mercado um reduzido número de alojamentos livres e com rendas de valor muito elevado. [18]

É de assinalar também que por altura dos Censos 2001 8% dos alojamentos clássicos em Portugal (40% do total de alojamentos arrendados) estavam sob o regime de arrendamento pós 1990.

Assim, numa análise primária da distribuição de alojamentos por escalão de arrendamento, verifica-se que 30% dos alojamentos arrendados antes de 1975 apresentavam uma renda inferior a 15€, nos anos seguintes a percentagem para rendas inferiores a este valor desceu mas continuou a ser este o escalão mais representado na distribuição.

Por fim, nos alojamentos arrendados *a posteriori* de 1990 o escalão de renda mais verificado era o compreendido entre os 300 e 400€ com um peso de 15%.

Na globalidade percebe-se então que o arrendamento é actualmente uma opção com peso reduzido na questão de habitação em Portugal. Esta falta de atractividade pelo arrendamento surge essencialmente por uma falta de procura derivada da falta de oferta, que quando existe implica elevados preços bem como pelas facilidades concedidas à obtenção de crédito à habitação, que permitem encargos próximos aos obtidos em contratos de arrendamento. A falta de oferta no mercado de arrendamento advém também de um sistema legal e judicial que não promove esta modalidade devido aos riscos em que incorrem os senhorios. No entanto esta situação parece estar a alterar-se ligeiramente.

É natural que face a toda esta conjuntura, com uma profunda alteração das condições de acesso à habitação, com uma diminuição dos encargos relativos ao crédito bancário, no sentido da diminuição do preço do crédito à habitação e da flexibilização do processo, as famílias optem, quando confrontadas com rendas com preços semelhantes aos das prestações bancárias para aquisição, por esta segunda opção encarando-a como mais vantajosa, tendo além dos referidos factores também contribuído o já referido apoio estatal através de bonificações e deduções fiscais. Assim, estes factores explicam o porquê de mesmo entre os sectores da população com menores rendimentos ser superior à média europeia a percentagem de famílias com habitação própria.

2.4. O MERCADO HABITACIONAL

De forma generalizada o mercado tem funcionado numa lógica de alguma intervenção estatal. A procura/oferta, apesar de não ser o único, tem sido o principal factor de regulação de preços no mercado, pois o Estado, através da habitação social apresenta uma influência reduzida na relação, em termos médios, entre a procura e a oferta.

Assim, podemos considerar que na esmagadora maioria foi o sector privado da construção, aproveitando a procura existente que acomodou essa mesma procura através de um aproveitamento de condições favoráveis ao investimento.

Sendo que a procura e oferta de alojamentos são informações que não estão sistematizadas devido à complexidade de obtenção efectiva desses valores (é no mínimo complexo saber em dado momento quantos são os “agentes” em busca de habitação num dado momento e o número de casas novas e usadas disponíveis) são necessários meios alternativos que possibilitem avaliar de forma mais ou

menos precisa as tendências e aproximar os valores reais destes fenómenos. Assim, variáveis como o número de prédios ou fracções vendidos reflecte parte da procura, ou seja é uma parte das intenções de compra que efectivamente se concretiza, e por outro lado o número de fogos concluídos reflecte uma parte da oferta, mais particularmente uma proporção da oferta que consiste em habitação nova.

Se tentarmos perceber a evolução destas estatísticas, notamos que há um crescimento no número de prédios ou fracções vendidas entre 1995 e 1999, que envia um sinal para o mercado, incentivando a construção e se traduz numa aceleração do número de fogos concluídos. Posto isto e durante os três anos seguintes, essa aceleração manteve-se, apesar a procura de habitação ter efectivamente diminuído. [19]

Em função das suas especificidades, o sector da habitação, e em particular a componente da construção apresenta uma forte inércia na resposta às variações da procura, sendo que apenas mostraria alguma contracção e diminuição no volume de actividade a partir de 2003.

3

INDICADORES DE PRODUÇÃO E ESTRUTURA DO PARQUE HABITACIONAL

3.1. NOTAS INTRODUTÓRIAS

Este capítulo é resultado de uma investigação de informação, essencialmente dados estatísticos, decorrentes dos Censos 2001 e posteriores, que aqui são analisados e comparados após o seu tratamento informático. Apresentam-se também mapas e gráficos dos dados para uma melhor interpretação da realidade e das reais diferenças entre os concelhos da Região Norte.

Os objectivos deste capítulo passam por conseguir em primeiro lugar utilizar informação tão correcta quanto possível, (apesar de não ser tão actual quanto desejável em alguns dos casos), em segundo lugar realizar uma análise que inclua comparações quer em termos absolutos quer relativos dos indicadores analisados por concelho, e em terceiro, que essa informação consiga ser transmitida da forma mais clara e inteligível possível. Resumindo, abordar as características estruturais do segmento da habitação na Região.

Assim, os indicadores a trabalhar neste capítulo, dividem-se em quatro subcapítulos:

- Produção Recente de Habitação
- Dados sobre as famílias
- Forma e Regime de Ocupação
- Formas de Propriedade.

Os indicadores analisados na primeira secção são:

- Fogos Concluídos
- Fogos Licenciados
- Características das novas habitações

Na segunda abordarão:

- Distribuição das Famílias por NUT III
- Poder de Compra das Famílias

Na terceira secção serão abordadas as Formas de Ocupação:

- Quantidade de alojamentos de residência habitual

- Rácio entre alojamentos e famílias
- Percentagem de edifícios unifamiliares
- Alojamentos não clássicos
- Distribuição de alojamentos não clássicos
- Alojamentos vagos
- Alojamentos de uso sazonal

Na quarta secção, Formas de Propriedade são analisados os tipos de propriedade dos habitantes face às suas habitações. Assim, os indicadores usados são:

- Percentagem de ocupantes proprietários
- Arrendamento
- Arrendamento Social

3.2. PRODUÇÃO RECENTE DE HABITAÇÃO

A evolução das dinâmicas de evolução com o tempo, e o seu reflexo nas diferentes estatísticas que é possível obter (independentemente da sua actualidade), são de grande importância, independentemente do tema em questão, devido às importantes conclusões que destes dados podemos retirar. Se assim é na generalidade dos temas, de forma particular o é na temática da Habitação. É importante perceber as tendências em questão para melhor podermos adoptar políticas racionais e adequadas aos problemas que se nos depararão no futuro. Neste sentido a informação recolhida, no que a dados estatísticos diz respeito centrou-se essencialmente nos disponibilizados pelo INE e IHRU [20].

3.2.1. FOGOS CONCLUÍDOS

Entretanto e de acordo com as estatísticas relativas aos alojamentos construídos entre 2001 e 2007, que são apresentados no quadro e no gráfico seguintes, denotam-se certas tendências:

Quadro 3.1 – Fogos concluídos entre 2003 e 2009 [21]

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Total
Portugal	91.973	74.023	67.525	68.208	66.275	62.565	60.111	604.409
Continente	87.694	70.145	62.697	63.366	61.442	58.938	56.796	570.356
Norte	33.290	24.492	21.506	21.726	19.232	18.733	19.096	218.107
Centro	20.798	17.929	18.131	14.982	14.513	14.808	14.075	98.723
LVT	18.949	15.597	13.436	13.714	14.858	13.461	12.660	169.783
Alentejo	5.501	4.839	4.860	4.590	4.595	4.146	3.694	22.807
Algarve	9.156	7.288	9.225	8.354	8.244	7.790	7.271	60.936
R.A. Açores	1.334	1.271	1.554	1.550	1.598	1.960	1.287	10.766
R.A. Madeira	2.945	2.607	3.058	3.292	3.235	1.667	2.028	23.287

Os principais resultados apontados são [22]:

- Na última década (2000-2009), o número de edifícios de habitação familiar clássica cresceu 11,1% e número de fogos aumentou 16,9%;
- Face ao último Recenseamento da Habitação (2001) o número médio de habitantes por fogo diminuiu cerca de 8%, respectivamente de 2,02 para 1,86 e o número de fogos por edifício cresceu 3,8% de 1,6 para 1,66;
- Em 2009 foram licenciados 30 587 edifícios, correspondendo a 37 758 fogos;
- Os edifícios concluídos em 2009 cifraram-se nos 40 395, correspondendo a 69 073 fogos;
- Em 2009 cerca de 22,1% dos edifícios concluídos diziam respeito a reabilitações (Alterações, Ampliações e Reconstruções), o que representa um crescimento de 1,4 pontos percentuais face a 2008 (20,7%);
- Entre 2003 e 2009 os edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar viram o seu peso no total diminuir cerca de 12,8 pontos percentuais, evidenciando o peso crescente da reabilitação do edificado;
- Face ao valor registado em 2003, o número total de edifícios licenciados em 2009 decresceu 45,8% e o número de edifícios licenciados em construções novas para habitação familiar diminuiu 56,5%;
- Cerca de 42,6% dos fogos licenciados em construções novas para habitação inserem-se em edifícios de apartamentos, dos quais 38,8% pertencem à tipologia T3;
- O sector privado é responsável por cerca de 98,8% do número total de edifícios concluídos em 2009;

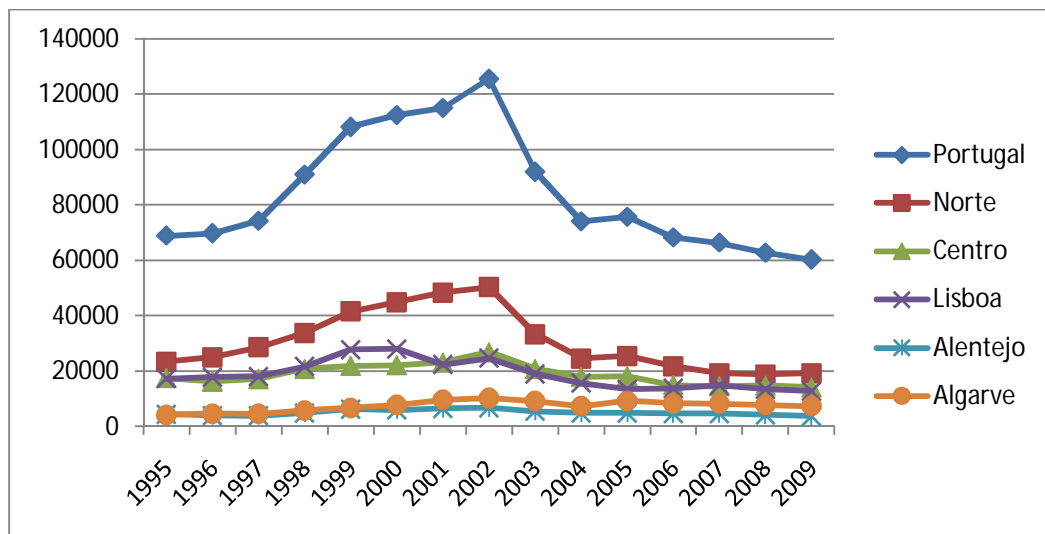


Fig.3.1 – Evolução dos fogos concluídos entre 1995 e 2009, por NUT II [23]

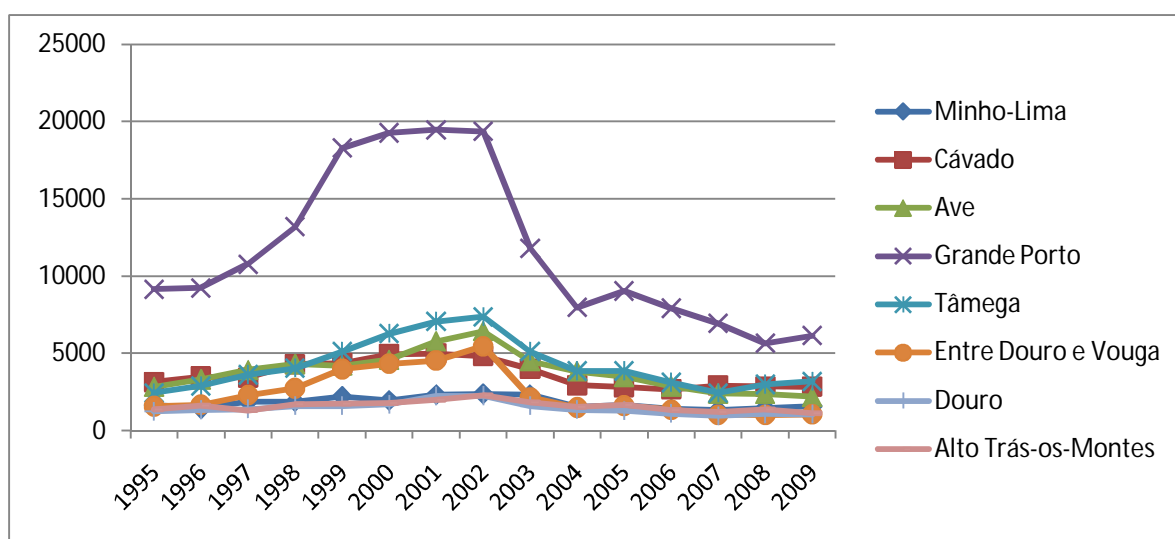


Fig.3.2 Evolução dos fogos concluídos entre 1995 e 2009 [24]

Nos gráficos acima representados é visível a evolução no número de fogos concluídos, quer por NUT II e no total de Portugal, quer por NUT III na região Norte. A evolução na Região Norte demonstra um crescimento acentuado no final da década de 90 e início da década seguinte, ao que se seguiu uma quebra que em dois anos reduziu a menos de metade a quantidade de fogos concluídos. Isto representou o início de um período de crise no sector da construção civil, que vinha a produzir acima das necessidades do país.

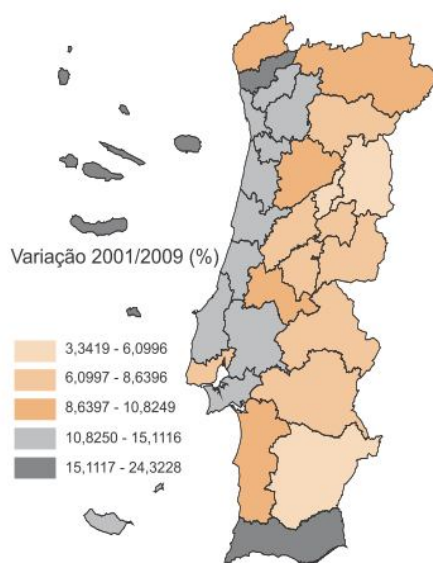


Fig.3.3 Variação Média do Número de Alojamentos entre 2001 e 2009 [25]

A actividade de construção, como se pode observar na figura anterior, entre 2001 e 2009, incide especialmente na região litoral. Temos, ainda assim, a região do Vale do Cávado, do Algarve e dos Açores como maiores pólos de construção. Isto deve-se provavelmente, à concentração de actividades e serviços nestas áreas. O interior destaca-se pela reduzida variação de número de alojamentos.

3.2.2. LICENCIAMENTO DE OBRAS

O licenciamento de obras na componente de construção de fogos para habitação familiar é também um indicador importante de caracterização da evolução da situação habitacional.

Em 2009, o número de fogos licenciados em construções novas para habitação situou-se próximo dos 27 mil, o que traduz uma diminuição de 40,8% relativamente ao ano anterior.

Quadro 3.2 – Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar [26]

Fogos licenciados em construções novas para habitação familiar	2008	2009	Variação anual (%)
Portugal	45677	27012	-40,8
Continente	42363	25692	-39.4
Norte	13990	9673	-30.9
Centro	10192	6956	-31.8
Lisboa e Vale do Tejo	9341	4615	-50.6
Alentejo	3133	1980	-36.8
Algarve	5707	2468	-56.8
R. A. Açores	1673	694	-58.5
R. A. Madeira	1641	626	-61.9

Em termos regionais e sub-regionais o indicador de licenciamento foi, no entanto, muito diferenciado. Algumas regiões uma redução de 30.9% como a Região Norte e outras como a Madeira com uma redução de quase 62%. Há de facto uma redução muito acentuada no ritmo construtivo das diversas regiões nacionais num muito curto período de tempo.

3.2.3. CARACTERÍSTICAS DOS NOVOS ALOJAMENTOS

Os alojamentos recentemente construídos apresentam na generalidade algumas características que se devem enunciar por vista a tipificar a construção recente [27]:

- Os novos alojamentos inserem-se predominantemente em edifícios de apartamentos de 1 a 4 pavimentos. A construção em moradias representa 38% do total de fogos construídos. Apenas nas regiões do Centro e do Alentejo os fogos construídos em moradias têm um peso relativo maioritário, respectivamente de 50,1% e 52,8% dos fogos totais.
- A construção em altura revela padrões regionais específicos. A nível nacional o número médio de pavimentos por edifício era de 2,5 em 2007, sendo o número médio de fogos por edifício de habitação de 2,4. No entanto, na sub-região da grande Lisboa o número médio de pavimentos por edifício atingia 3,4 e nas regiões do Alentejo e dos Açores este indicador não ultrapassava 1,9 pavimentos por edifício. No que respeita ao número médio de fogos por edifício as regiões Algarve e da Madeira registam já em 2007 valores

superiores ao da região de Lisboa, respectivamente 4,2 para o Algarve, 3,9 para a Madeira e 3,4 para a região de Lisboa.

- As tipologias predominantes na construção nova de habitação familiar são o T2 e o T3, representando a tipologia T3, em 2007, cerca de 45% dos fogos construídos.
- O número médio de divisões por fogo construído em 2007 é de 4,8, com valores inferiores no Algarve (4,1) e na Madeira (4,4), o que está associado à predominância de tipologias de habitação mais baixas nestas regiões.
- A superfície habitável das divisões apresenta também valores bastante diferenciados em termos regionais, variando entre 15,6 m² na Madeira e 20,1 m² na região Centro, sendo a média nacional de 19,2 m².

3.3. INFORMAÇÕES ACERCA DAS FAMÍLIAS

Antes de avançarmos para a caracterização do parque habitacional e da análise das suas dinâmicas evolutivas, de diversas formas e segundo variados indicadores, importa, devido à importância para a compreensão relativa dos dados estatísticos que de seguida são fornecidos, introduzir algumas informações de caracterização das famílias e analisar algumas alterações sócio-demográficas

Muitas das transformações recentes na sociedade ocidental não podem ser imputadas simplesmente aos processos económicos de globalização. Ao invés, estão relacionados com profundas alterações nos hábitos culturais e modos de vida cujas causas, interações, e efeitos ainda são difíceis de descortinar por completo.

São geralmente referidas três tipos de alterações nas dinâmicas habitacionais recentes [28]:

- Alterações Demográficas - estão relacionadas com a transformação das famílias, reflectindo a diminuição do número de membros nas família, o envelhecimento constante dos seus membros e o número crescente de pessoas que vivem sozinhas, etc.
- Modificações culturais de do modo de vida: estão essencialmente relacionados com o aumento do fenómeno do divórcio e convivência diversificada, que normalmente pretendem outro tipo de alojamento e de instalações; Relacionado também com novas exigências de localização, etc.
- A presença de imigrantes de variados contextos económicos, com diferentes características, nomeadamente nos padrões de uso e propriedade da habitação.

Resumidamente, pode-se dizer que as transformações demográficas chave são o declínio das taxas de natalidade e o aumento da esperança média de vida. Estas transformações são reconhecidas na literatura científica e os seus efeitos são de tal ordem que mudanças deste género são normalmente apelidadas de “transição demográfica”.

A primeira transição demográfica foi caracterizada pelo aumento da longevidade, enquanto a população ainda estava em expansão e as altas taxas de natalidade eram vulgares.

Na segunda demográfica transição demográfica o declínio da taxa de fecundidade foi acompanhada por uma nova dinâmica de mobilidade entre países e, sobretudo, pelo aumento na diversidade de organização das famílias. Esta alteração proveio da sua redução de dimensão e fenómenos socioculturais como o aumento dos divórcios e mudanças na composição da família nuclear.

Se consideramos as mudanças mais objectivas, como o crescimento ou diminuição da população ou outras de índole cultural, todas elas influem sobre o tipo de habitação procurada. Todas estas transformações nas estruturas familiares têm um efeito correspondente no mercado de habitação.

Segundo Forrest: "O Divórcio, a separação e casar novamente, produzem novos modelos de cisão familiar (...) e expansões e contrações no espaço exigido ao longo da vida". [29]

Estas mudanças culturais e sociais traduzem-se numa maior diversidade de tipos de família e das suas necessidades. Estas alterações provocam que é necessária uma abordagem às políticas habitacionais que tenha em consideração o carácter multicultural e complexo das necessidades habitacionais actuais e a sua adequação ao perfil social dos moradores. As alterações sociais e de necessidades durante os períodos de vida das pessoas devem ser acauteladas, particularmente tendo em conta o seu processo de envelhecimento.

3.3.1. DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DAS FAMÍLIAS

Assim, a distribuição das famílias da Região Norte pelas diferentes NUT III é uma dessas informações. A distribuição é, para o ano de 2001, ano a que se referem os dados do INE [30] utilizados na análise do Regime de Ocupação e na Forma de Propriedade. Neste ano a dimensão média das famílias portuguesas era de 2,8 pessoas, sendo que em 1991 era de 3,1.

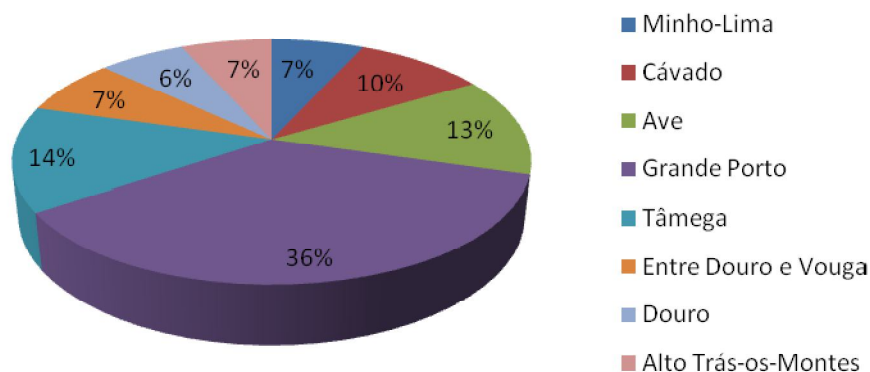


Fig.3.4 – Distribuição das Famílias por unidade NUT III da Região Norte [31]

O gráfico acima representado mostra o Grande Porto como a principal NUT III no que toca à concentração de população, como já seria de esperar. Segue-se o Tâmega e o Ave. Pode-se concluir que as NUT III do litoral possuem então mais população que as do interior.

3.3.2. PODER DE COMPRA MÉDIO POR NUT III

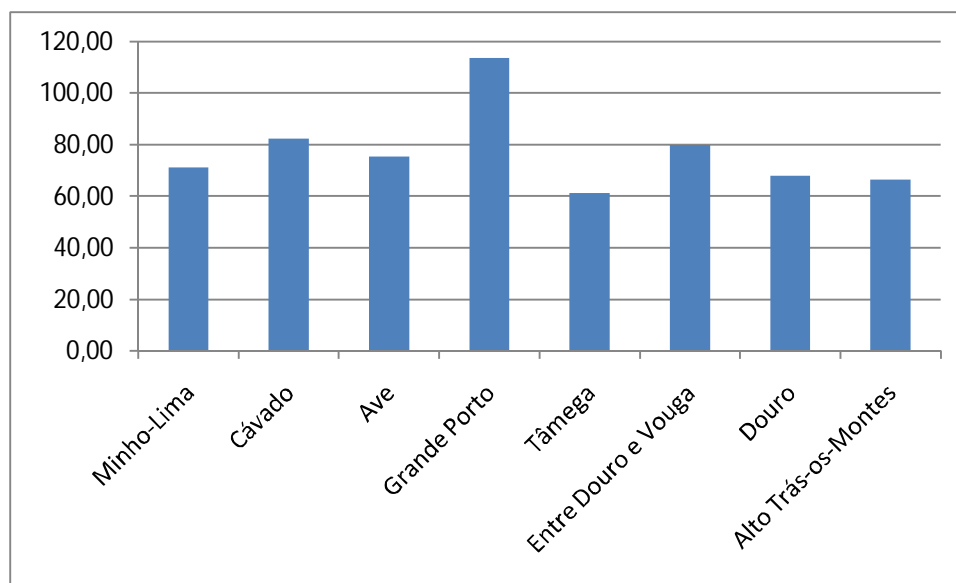


Fig.3.5 – Poder de compra médio por NUT III, 2007 (valor base Portugal=100) [32]

Outros dados que importam reter para numa análise posterior melhor compreender alguns casos são os mostrados no gráfico anterior. O poder de compra é um indicador que sofre grandes variações geograficamente. Vejamos por um lado a NUT III Grande Porto, com um índice de poder de compra médio de 113,6%, contrastando com o Tâmega que apenas possui 61,3%. É curioso o facto de a NUT III mais povoada é a que contém mais poder de compra médio, e a segunda a que menos poder de compra possui.

Se compararmos a totalidade da Região Norte com a Região de Lisboa e Vale do Tejo obtemos 86,2% vs 136,9%, apresentando a segunda um índice de poder de compra 58,8% superior à primeira.

Um outro dado interessante e que mostra as alterações da estrutura familiar portuguesa é o número de famílias constituídas por uma pessoa. Em 1991, os dados apurados durante os Censos apuraram um total de 435.864 famílias nessas condições. Dez anos depois, esse número cresceu para 631.762. Isto representa um aumento de 45% neste tipo de família num espaço de tempo relativamente curto. A década de 90 foi um período de fortes mudanças sociológicas no nosso país.

3.3.3. DESPESAS DAS FAMÍLIAS

Os orçamentos familiares sofreram, também, alterações significativas desde a década de 90.

A entrada do país na União Europeia possibilitou, principalmente durante esse período, alterações nos rendimentos nacionais, que se traduziram na convergência do consumo privado face aos níveis médios da União. Juntamente com isto, as alterações de indicadores relativos a índices de condições e qualidade de vida, mostram uma aproximação na estrutura nas despesas de consumo de Portugal face aos países mais desenvolvidos.

Assim, começam a surgir padrões relativamente bem definidos no que toca às despesas de consumo de Portugal, e semelhanças quanto à valorização da educação, da habitação, do lazer, da cultura, da mobilidade, etc., surgindo uma redução do peso de funções associadas às necessidades básicas no orçamento familiar (como a alimentação e a saúde).

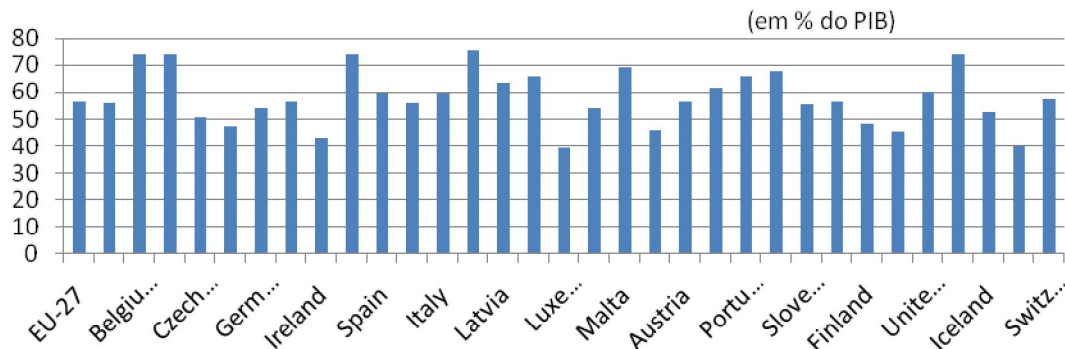


Fig.3.6 – Total de despesa das famílias [33]

«Não obstante esta aproximação ao padrão europeu, Portugal permanece como o país da EU 15 onde o peso do custo da habitação no total do consumo das famílias é menor.» [34] Contudo, isto não deve ser considerado à partida bom ou mau, pois se por um lado é bom as famílias não terem que gastar muito dinheiro, por outro não garante que o gasto seja o necessário.

Contudo, as questões metodológicas associadas a esta estatística devem ser tidas em consideração e acauteladas, visto estar decorrente de métodos e opções sobre a contabilização de determinadas despesas em habitação, e directamente influenciado pelas características específicas do mercado da habitação nacional.

O Instituto Nacional de Estatística apresenta também alguns estudos na área das Rendas, dentro dos documentos “Contas Nacionais”.

O conceito de “rendas efectivas” remete para as despesas pagas pelos agregados a habitar em alojamentos arrendados (21% dos agregados em 2001), sendo a soma de despesas de renda, água, gás e electricidade, bem como pelos custos aproximados nas famílias proprietárias da sua residência habitual. Neste segundo caso na rubrica são contabilizados quer os agregados que têm encargos financeiros, quer os que já fizeram face a estas despesas e já não suportam este tipo de encargos (em 2001, 69% dos agregados a habitar em alojamento propriedade dos mesmos não tinham encargos deste tipo), introduzindo assim a referência a “rendas imputadas”.

No caso dos agregados familiares que são proprietários da sua residência habitual, a imputação das despesas totais tem por base os valores das despesas com água, gás, electricidade e manutenção.

A questão das rendas, e do cálculo médio das mesmas é uma questão um pouco complexa. O valor médio das mesmas é reduzido, visto ser uma parte com algum peso a que se reporta aos arrendamentos com regimes de rendas estabelecidos por contratos anteriores a 1990.

Assim, os referidos valores médios de encargos financeiros são díspares nas modalidades de aquisição de habitação e arrendamento (300€ vs 125€ em 2001 [35]).

Numa outra perspectiva, a grande quantidade de agregados familiares proprietários de habitação é em parte também resultado dos preços da habitação em Portugal se manterem relativamente baixos. É no entanto também de referir que na ausência de créditos bonificados o preço da habitação tem-se revelado estável, e na sua presença demonstrado algumas variações.

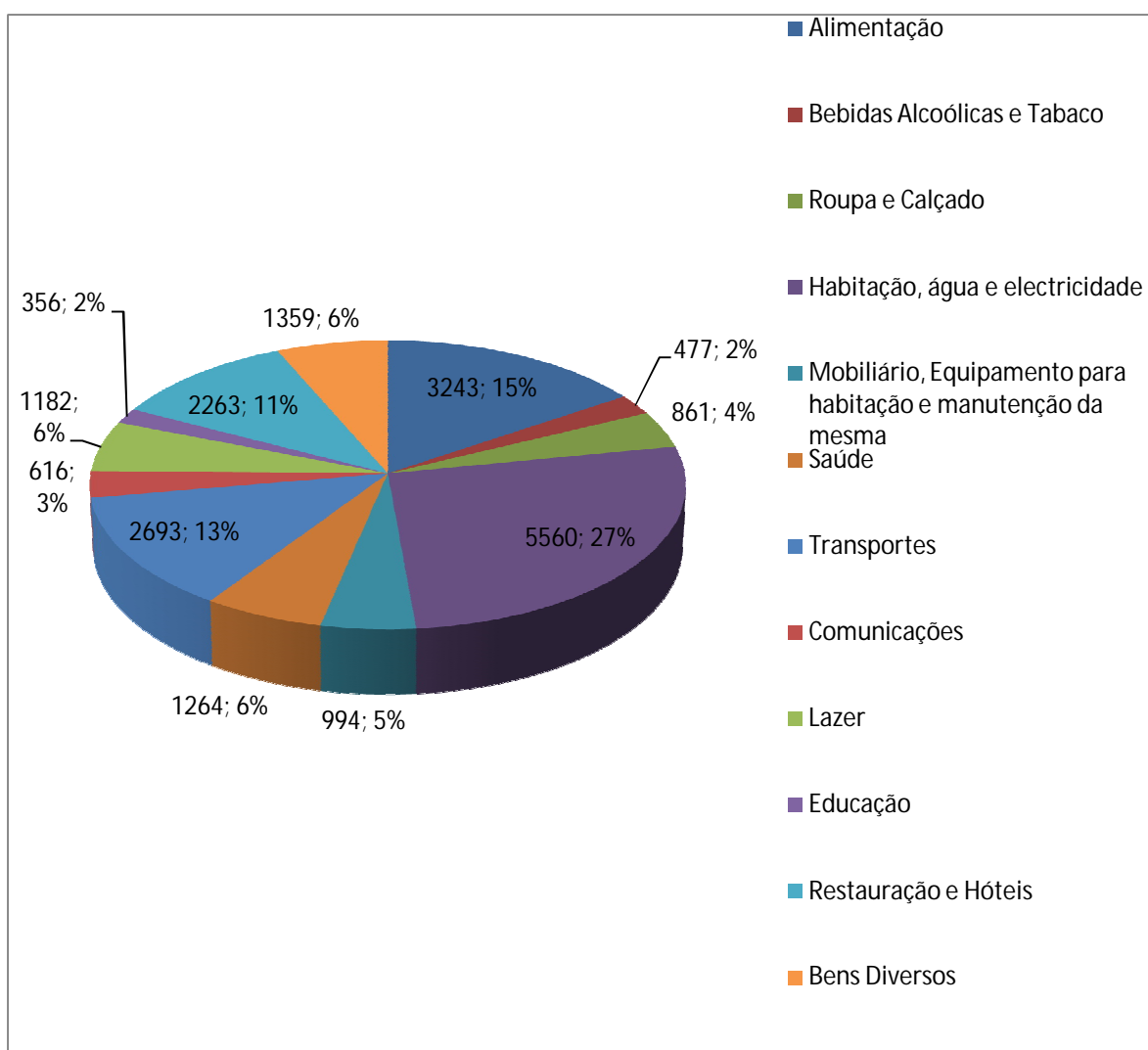


Fig.3.7 – Gastos das famílias portuguesas em diversos grupos de produtos [36]

No gráfico acima representado é visível a distribuição média do orçamento das famílias nacionais por diferentes áreas de consumo. É naturalmente obrigatório realçar a forte componente dos gastos na habitação e outros gastos que lhe estão associados. Mais de um quarto do orçamento total das famílias é destinado a esta rubrica. Além disto, todos os gastos com a manutenção da habitação estão considerados noutra fracção.

3.3.4. ENDIVIDAMENTO DOS AGREGADOS FAMILIARES

O endividamento dos agregados familiares nacionais tem apresentado uma tendência de crescimento desde 1980, especialmente em créditos com vista à aquisição de habitação. O Endividamento face ao Rendimento disponível aumentou até 2005, último ano a que reportam os dados do banco de Portugal.

O endividamento nacional tem crescido não só em termos absolutos mas como em termos relativos face aos outros países europeus, num contexto marcado pela ampliação do rendimento disponível e pela baixa dos valores das taxas de juro.

Tem sido uma característica transversal a diversos países europeus, este aumento no endividamento, a partir dos anos 90. Apesar de em alguns países do Norte da Europa tenha começado mais cedo este aumento, tais como Reino Unido, Suécia e Finlândia, estes nos anos 80, a maioria sentiu isso, devido à desregulamentação dos mercados financeiros, nos anos 90.

No ano de 2005, no contexto da zona euro, Portugal estava no conjunto dos estados com maior peso do endividamento no PIB, sendo superado pelos Países Baixos, Irlanda, e Luxemburgo e exibira nos últimos anos uma propensão de redução da cadência do endividamento que contrasta com a situação na Irlanda e Espanha.

Este aumento pode provocar dúvidas sobre a capacidade de cumprimento dos agregados familiares. O incumprimento depende essencialmente do esforço suportado pelas famílias, pelo que o mesmo endividamento resulta em riscos diferentes de incumprimento face à capacidade de resposta dos agregados familiares.

O aumento do endividamento reflecte essencialmente um aumento no número de famílias endividadas e não apenas o aumento dos valores das anteriormente endividadas, embora o montante médio dos empréstimos tenha também aumentado. As novas facilidades de pagamento explicam que o acréscimo de endividamento não se tenha feito exclusivamente à custa da criação de situações muito críticas das famílias. [37]

Numa outra perspectiva, o facto de ter havido um aumento consistente e constante, ainda que de forma moderada, evitando as questões especulativas, que originaram recentemente graves problemas, contribuiu de forma importante para o evitar de casos de incumprimento relacionados com alterações bruscas nos preços de habitação.

3.4. FORMA E REGIME DE OCUPAÇÃO

Este capítulo inicial tem como objectivo fazer uma síntese acerca da estrutura de ocupação do parque habitacional em termos do seu regime ocupacional, circunscrito à Região Norte e identificar elementos críticos nesse regime, identificando as áreas de maior pressão habitacional, áreas que estejam a ser alvo de forte procura. Convém também explicitar o que se entende por forma e regime de ocupação. Forma de Ocupação remete para o tipo de uso que é dado ao alojamento, como por exemplo se é de residência habitual, se está vago, ou se é de ocupação sazonal. O Regime de Ocupação relaciona-se com quem é o proprietário da habitação e que tipo de vínculo tem quem habita o alojamento em relação ao mesmo (propriedade ou arrendamento por exemplo).

Será também executado um levantamento das áreas com maior peso de fogos com Ocupação Sazonal e Vagos. É importante referir a relevância destas duas últimas categorias para a definição da Reserva de mobilidade, conceito que será abordado posteriormente.

Quando analisados os dados acerca da estrutura de ocupação do Parque Habitacional na Região Norte, com base nos dados publicados pelo Instituto Nacional de Estatística, relativos aos Censos de 2001, obtemos um domínio dos Alojamentos Clássicos Ocupados de Residência Habitual, com um peso médio de 73,3% do total de fogos (Clássicos e não Clássicos).

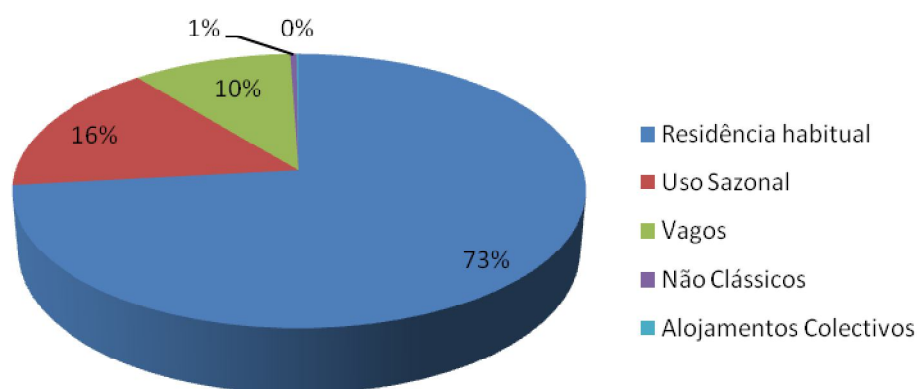


Fig.3.8 – Formas de Ocupação – Região Norte [38]

Este é um valor que quando comparado com os valores dos Censos de 1991 mostra uma estabilização, após subida entre 1981 e 1991 (57% em 1981). É de referir também que se encontra perto da média nacional, sendo o Algarve a região em que devido ao peso da actividade turística, este valor é inferior, sendo que no Alentejo começa também a fazer notar esta tendência.

3.4.1. DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DE ALOJAMENTO

Nota-se também que o ritmo de crescimento do número dos alojamentos de residência habitual na década de 90 aumentou. No período a que reportam os dados, a Região Norte possuía 1.182.065 Alojamentos Clássicos de Residência Habitual (978.949 nos Censos de 1991) num total de 1.611.843 alojamentos clássicos, e um total de 1.211.754 agregados familiares. Entre 1981 e 1991 o alojamento de residência habitual tinha apresentado um crescimento de 15% [39], e cresceu entre os dois últimos censos cerca de 20%.

Verifica-se que a maioria dos alojamentos encontra-se no Grande Porto, Tâmega, Cávado e Ave. A nível concelhio, destacam-se os concelhos do Porto e de Vila Nova de Gaia, ambos com mais de 80.000 alojamentos de residência habitual.

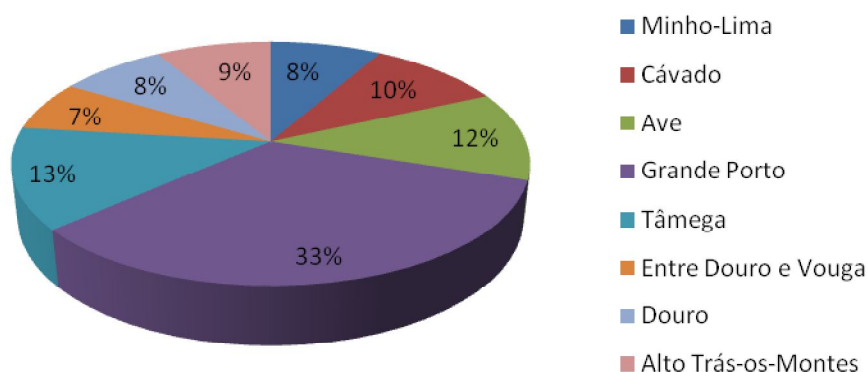


Fig.3.9 – Distribuição de Alojamentos por NUT III [40]

É natural que assim seja pois estas áreas concentram em si grande parte da população da Região Norte. Isto traduz pressões habitacionais mais intensas, se dinâmicas de procura destas regiões se continuarem a sentir.

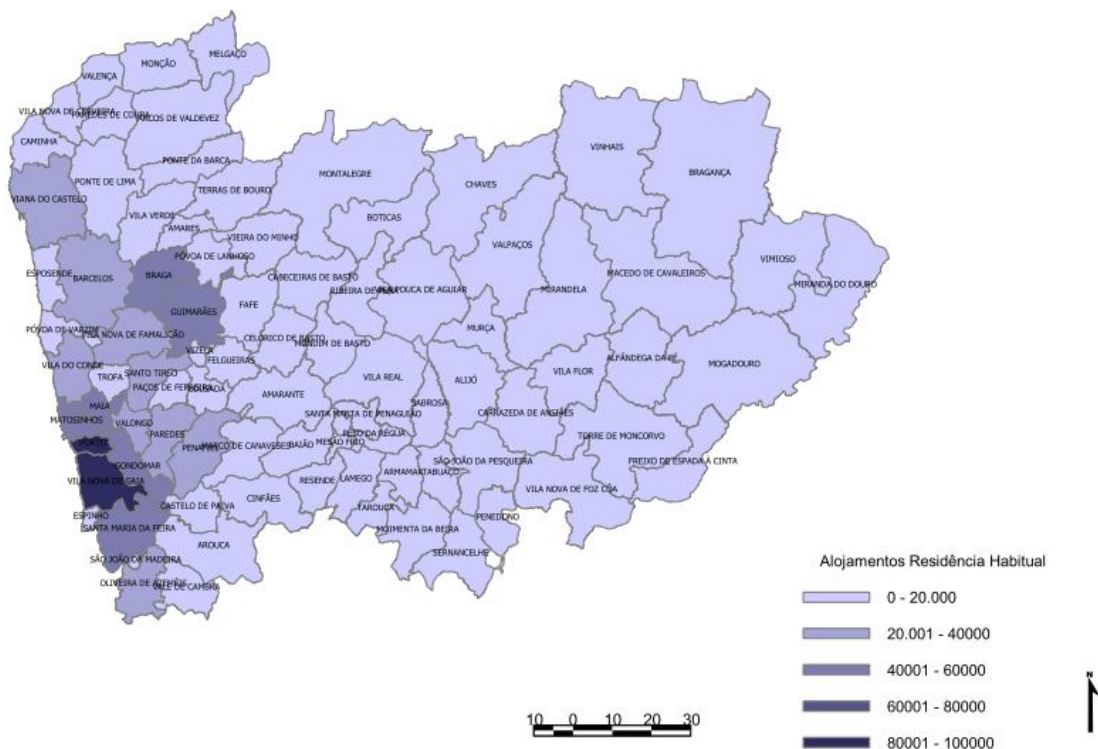


Fig.3.10 – Quantidade de Alojamentos de Residência Habitual [41]

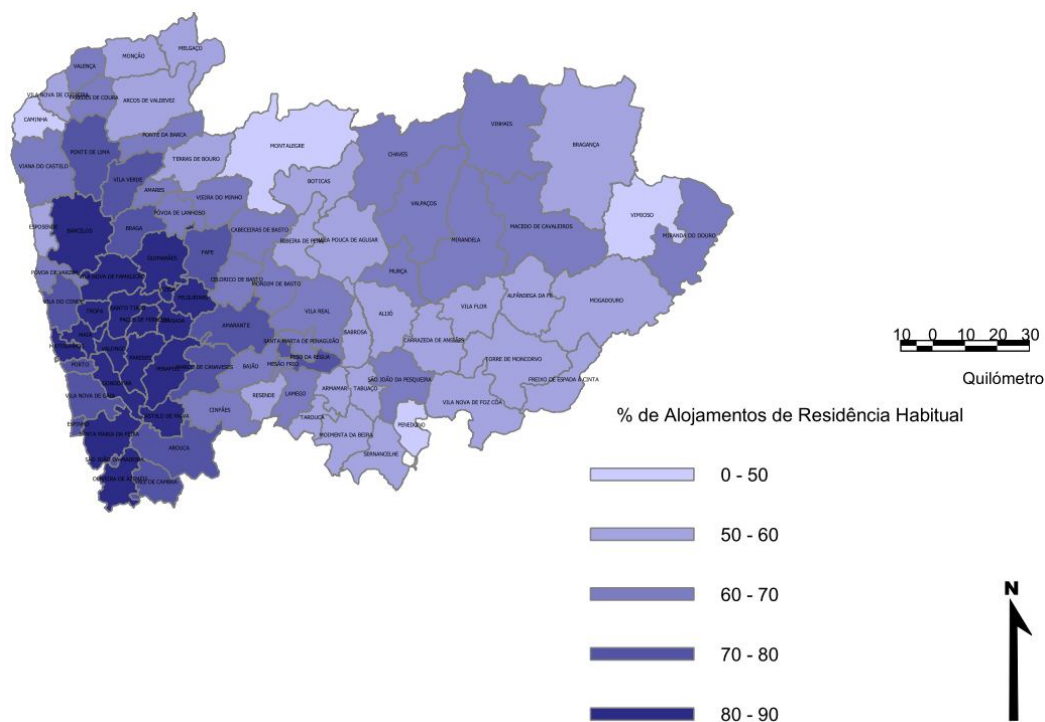


Fig.3.11 – Percentagem de Alojamentos de Residência Habitual [42]

No mapa é visível uma maior percentagem de alojamentos de residência habitual nas NUT III Grande Porto, Cávado e Ave. São diversos os concelhos em que a percentagem de alojamentos de Residência Habitual supera os 90%.

3.4.2. RÁCIO ENTRE ALOJAMENTOS E FAMÍLIAS

Se, por pressão habitacional entendermos o **rácio entre alojamentos e famílias** num dado espaço, então os NUT III sujeitos a maior pressão são Entre Douro e Vouga (rácio de 1,20), Ave (1,21) e Grande Porto (1,23).

A nível concelhio destacam-se neste índice Vizela (1,09), Santo Tirso (1,14) e Trofa (1,13) no NUT III Ave e Matosinhos (1,16) no NUT III Grande Porto. É de realçar também que no Grande Porto apenas dois dos nove concelhos que constituem esta unidade territorial apresentam um valor para este índice inferior a 1,3 (Vila do Conde com 1,3 e Póvoa do Varzim com 1,51).

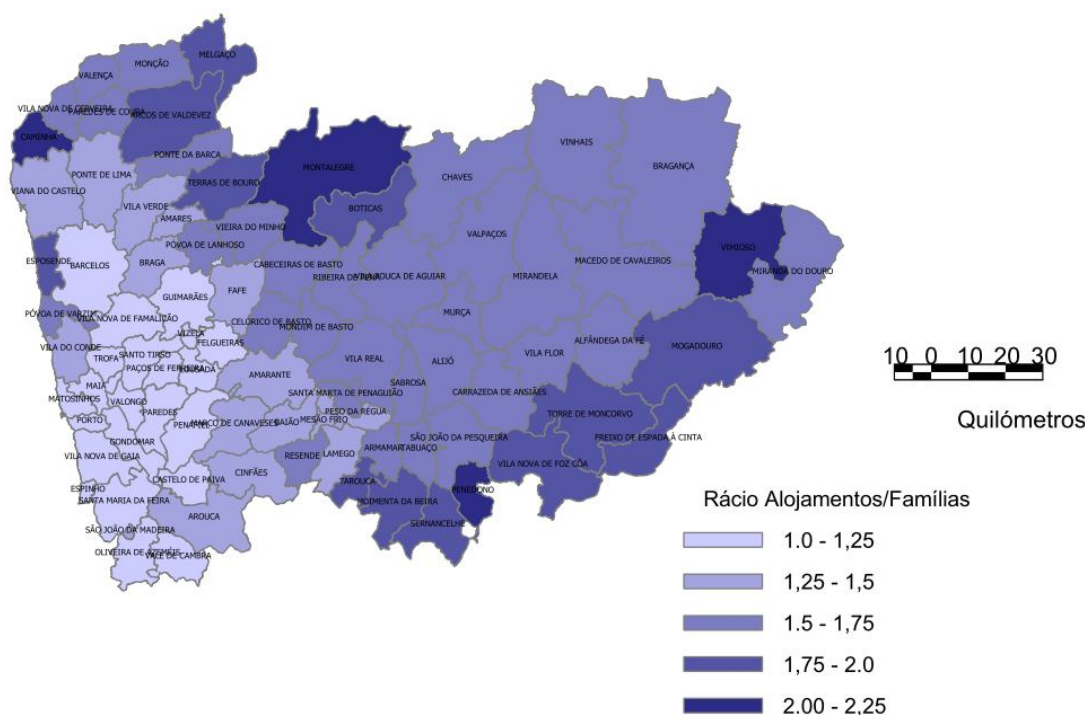


Fig.3.12 – Rácio entre Alojamento e Famílias [43]

Em sentido inverso, isto é, com mais alojamentos por família encontramos, a nível de NUT III o Alto Trás-os-Montes, com um índice alojamentos/família de 1,68. A nível concelhio destacam-se Caminha (2,12 no Minho-Lima) e Vimioso e Montalegre (2,17 e 2,02 no Alto Trás-os-Montes).

É também interessante comparar estes dados e a média nacional (1,38) com outros países. No gráfico seguinte temos casos de diversos países desenvolvidos, e através do qual se vê que há países com severa falta de alojamento (Grã Bretanha) e países que necessitarão de fortes políticas de apoio à manutenção para impedir que o seu parque habitacional se degrade demasiado, por exemplo a Espanha com 1,44 alojamentos por família.

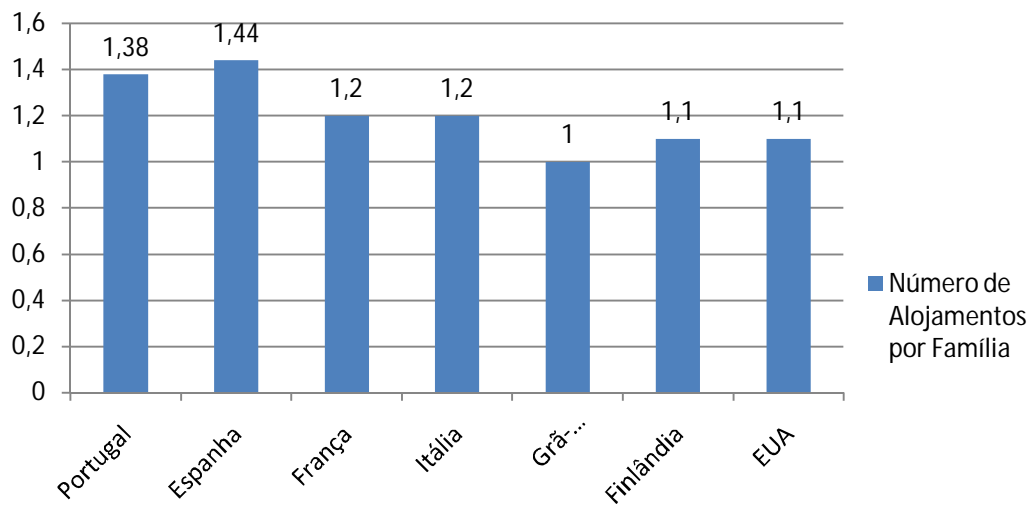


Fig.3.13 – Número de Alojamentos por Família em diversos países [44]

3.4.3. HABITAÇÕES POR EDIFÍCIO

A nível estatístico é também importante referir que as habitações de residência habitual localizam-se em grande medida em edifícios principalmente residenciais, de uma única habitação, o que evidencia uma forte preferência pela moradia unifamiliar, frequentemente associada a pequenas actividades agrícolas e/ou de comércio.

Assim, a Região Norte apresenta uma percentagem de 58% de edifícios com apenas uma habitação, isto é, de formato unifamiliar, isto reportando apenas aos edifícios de residência habitual. [45]

Como seria expectável, os valores menos elevados para este indicador, registam-se no Grande Porto (39%) e mancha envolvente (Ave apresenta 59%), normalmente caracterizados por edificação multifamiliar, nomeadamente nos concelhos do Porto (25%), São João da Madeira (25%), Braga (39%), Matosinhos e Valongo (ambos com 40%).

A grande concentração de habitação na Região do Grande Porto faz com que esta zona influencie de maneira notória estes resultados.

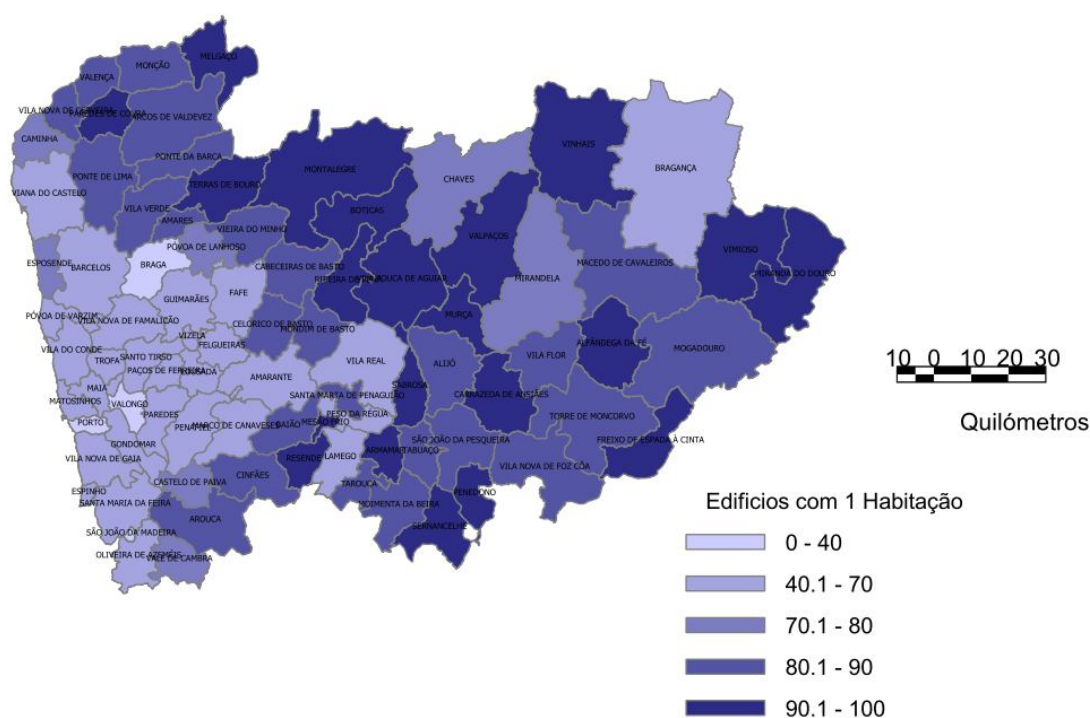


Fig.3.14 – Percentagem de edifícios unifamiliares [46]

3.4.4. ALOJAMENTOS NÃO CLÁSSICOS

Podemos verificar que os alojamentos não clássicos representam uma pequena percentagem do parque habitacional da região Norte, principalmente as denominadas barracas.

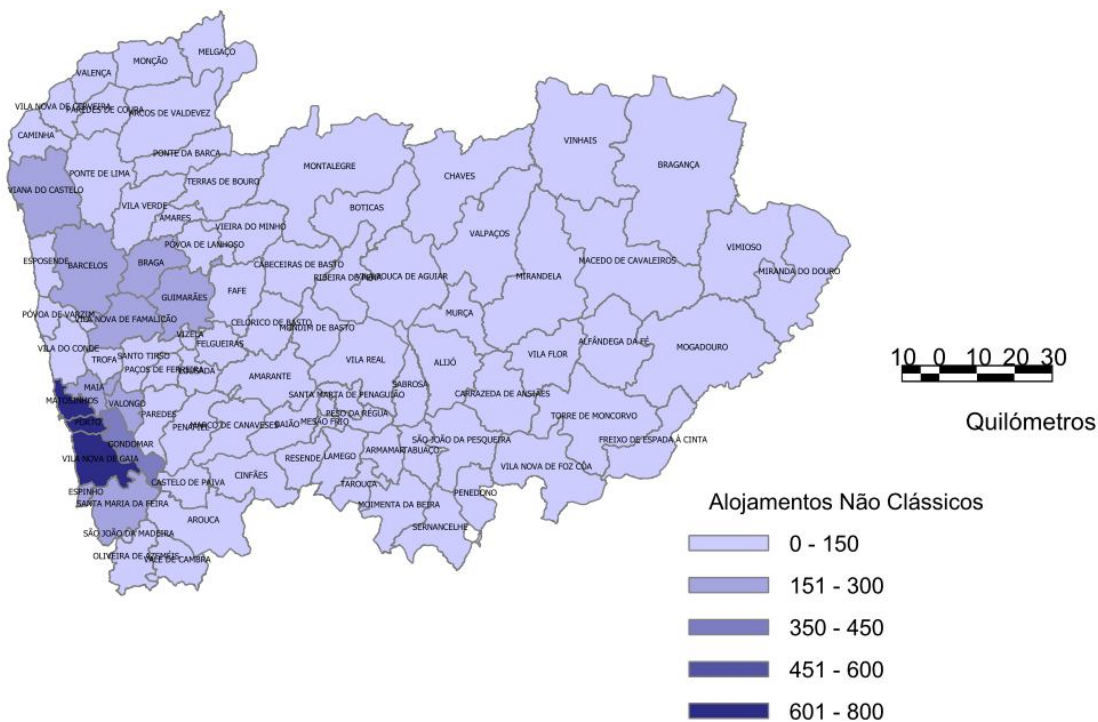


Fig.3.15 – Quantidade de Alojamentos Não Clássicos [47]

Os alojamentos não clássicos têm um peso de cerca de 0,4% do total de alojamentos, o que em termos absolutos representa 6686 alojamentos, segundo os dados dos Censos 2001. Esta situação, muito particular, corresponde a uma situação de carência habitacional extrema, pelo que é uma situação a não descurar. É também perfeitamente visível o elevado número absoluto deste tipo de habitações na NUT III Grande Porto, em particular nos concelhos do Porto, Vila Nova de Gaia e Matosinhos.

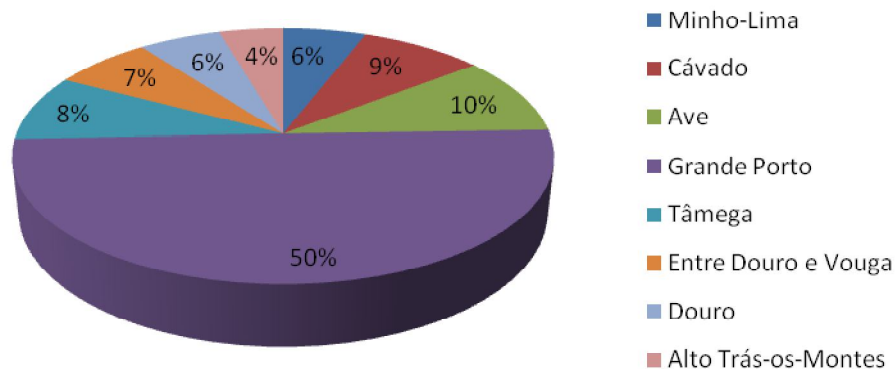


Fig.3.16 – Distribuição de Alojamentos não Clássicos pelas unidades NUT III da Região Norte [48]

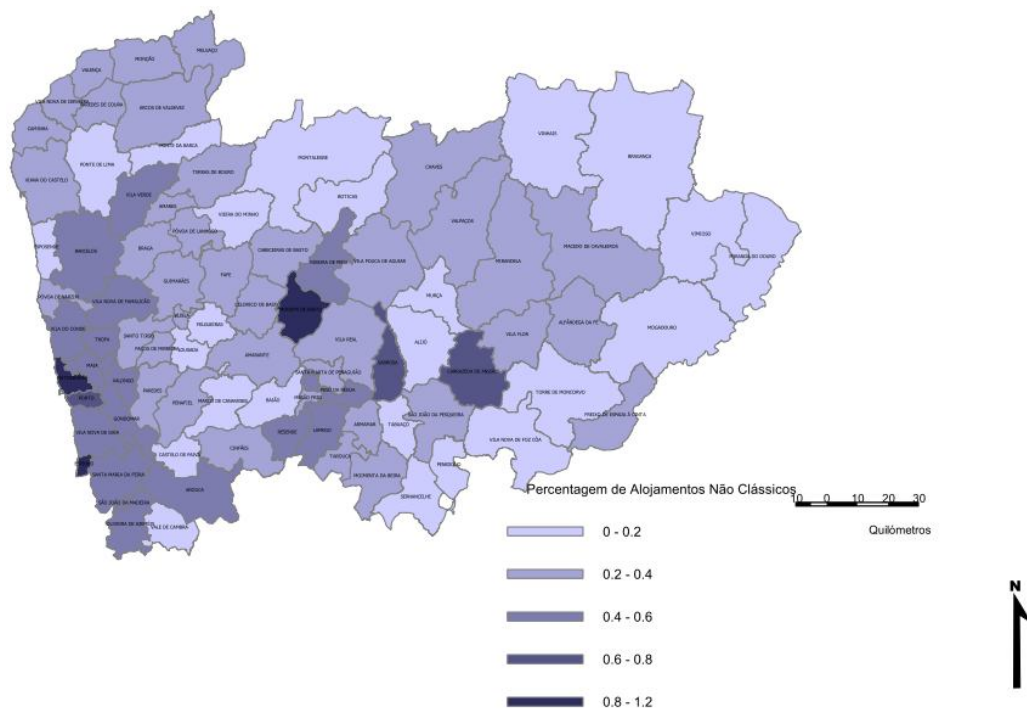


Fig.3.17 – Percentagem de Alojamentos Não Clássicos [49]

Em termos proporcionais, ou percentuais, revelam-se como mais atingidos por este problema os concelhos de Matosinhos e Espinho na NUT III Grande Porto e Mondim de Basto na NUT III Tâmega.

3.4.5. ALOJAMENTOS VAGOS

Numa análise por NUT III constata-se que não há grande variação de percentagem de alojamentos vagos entre diferentes unidades territoriais de nível NUT III, embora o mesmo não se passe a nível concelhio. As unidades territoriais NUT III vivem realidades que em todas elas, esta percentagem está compreendida entre 8,4 e 11,8%. Assim, não podem ser identificados padrões ou tendências de interesse especial a este nível de desagregação espacial.

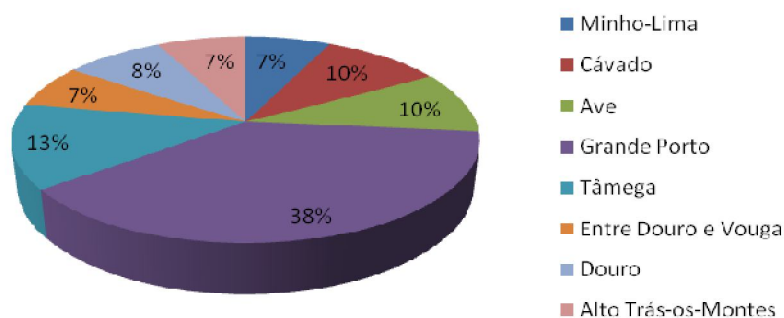


Fig.3.18 – Distribuição de Alojamentos Vagos pelas unidades NUT III da Região Norte [50]

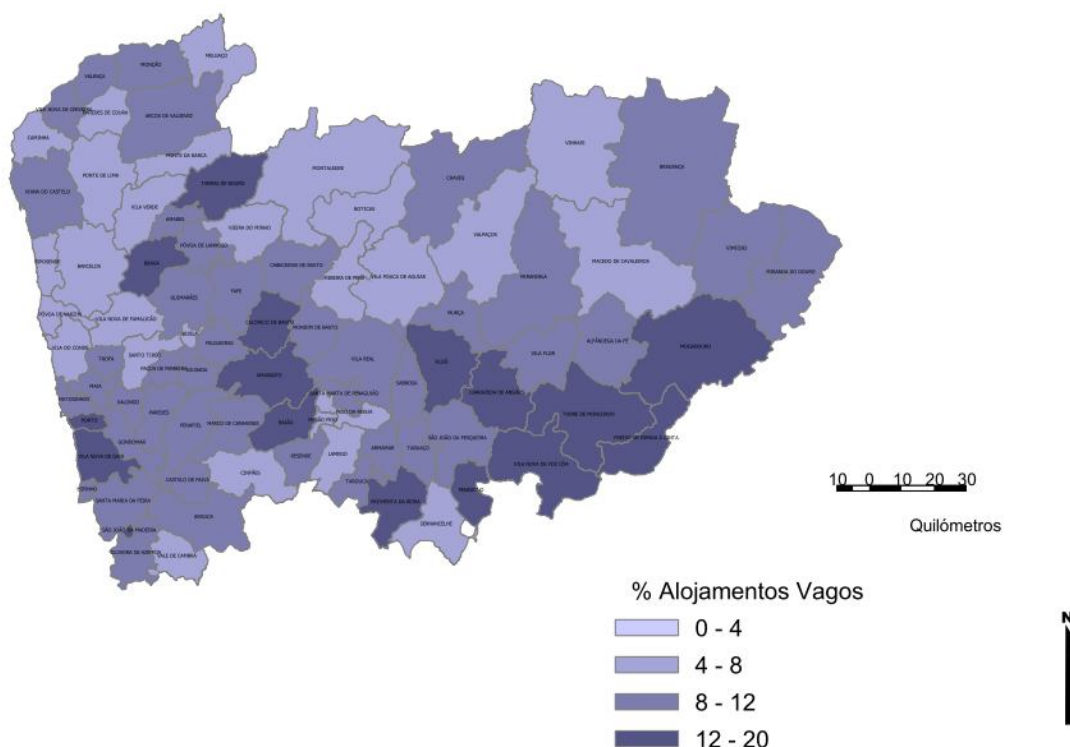


Fig.3.19 – Percentagem de Alojamentos Vagos [51]

O nível concelhio apresenta variações elevadas, em termos percentuais, pelo território da RN.

A análise reflecte espaços pouco homogêneos em termos absolutos, sendo de realçar a incidência de 38% do total de alojamentos vagos na Região Norte, na Região do Grande Porto. Este facto permite a

leitura que apesar do êxodo da população de zonas rurais para o Grande Porto, continua a ser nesta região a grande concentração de alojamentos desocupados, o que se deve em grande parte ao forte desajuste entre a oferta e a procura habitacional.

Em termos absolutos destaca-se em primeiro lugar o concelho do Porto, com 18.835 alojamentos vagos, seguido de Vila Nova de Gaia, com 15.619, quase no último dos escalões definidos.

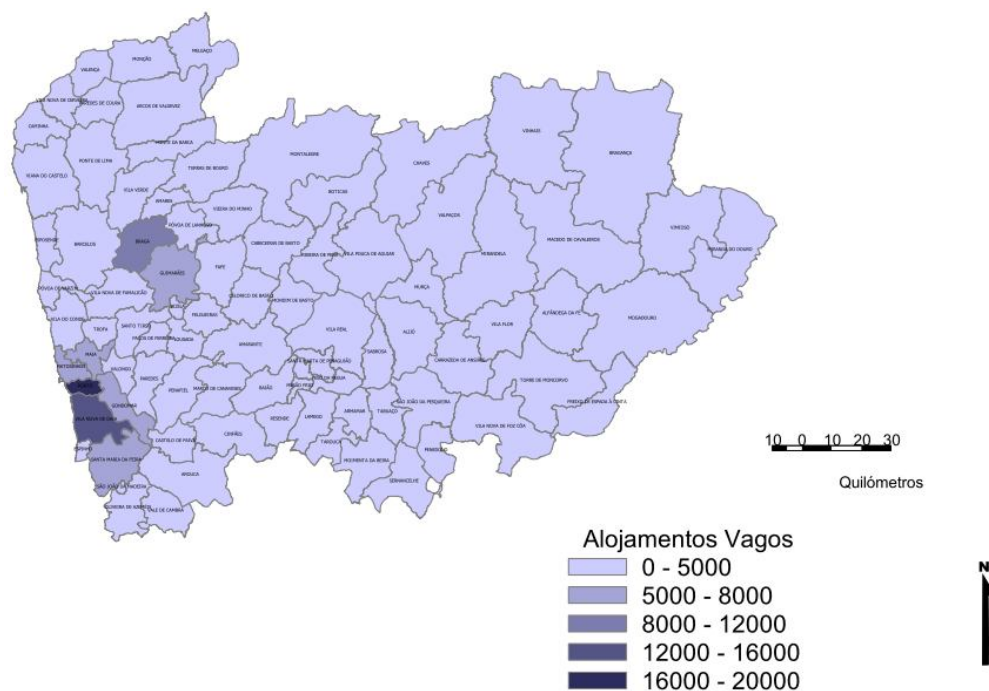


Fig.3.20 – Quantidade de Alojamentos Vagos [52]

Apesar de haver elevada oferta de alojamento, os baixos rendimentos das famílias quando comparados com os preços exigidos, tornam impossível o acesso à maior parte do parque habitacional. Além do mais tem havido uma tendência de deslocalização das pessoas do centro da cidade do Porto para concelhos periféricos, onde o preço do m² é inferior. [53]

É também de assinalar que os alojamentos **Vagos** mantêm a percentagem citada nos Censos 1991, com cerca de 10% do total (actualmente com 167292 alojamentos na Região Norte).

A nível municipal é de destacar o município do Porto no qual estão 8,11% do total de fogos da Região Norte, mas 11,3% dos fogos vagos.

Mas, naturalmente se compreende que nem todos os fogos classificados se encontram disponíveis para ocupação, sendo por isso indispensável a sua sub - categorização, para que seja possível avaliar a existência de uma **reserva alojamentos disponíveis para ocupação**, reserva esta fundamental para garantir o bom funcionamento do mercado de habitação e promover a mobilidade da população.

Neste sentido, alguns autores [54] integram nesta tipologia apenas os alojamentos vagos para venda ou arrendamento. Contudo, esta metodologia é falaciosa pois os alojamentos vagos muitas vezes não possuem condições de habitabilidade pelo que são erroneamente contabilizados e por outro lado, o número de fogos disponíveis excede o valor resultante da adição de fogos tidos como disponíveis para venda e arrendamento, pelo que outras metodologias de estimativa destes valores são necessárias.

O Instituto da Habitação e Reabilitação Urbana emitiu em Abril de 2009 um estudo acerca das Dinâmicas do Mercado da Habitação [55], o qual poderia ser utilizado para a estimativa de alojamentos disponíveis, mas apresenta dados retirados de portais imobiliários apenas para uma reduzida fracção dos concelhos da RN, logo pouco representativo.

Através da análise do número de alojamentos e do número de famílias na Região Norte podemos constatar um grande fosso entre as quantidades de um e de outro. Ainda assim isto não nos permite retirar ilações concretas acerca do panorama regional, pois mesmo existindo largamente a reserva mínima de alojamentos, presumivelmente existe também um número significativo de fogos que se encontram vagos por manifestas dificuldades económicas de inúmeras famílias, ou em más situações de habitabilidade.

Quanto à reserva de alojamentos vagos para correcto funcionamento do mercado propriamente dita, esta pode ser calculada com os alojamentos vagos disponíveis para Venda e Aluguer, enquanto a **reserva mínima** é calculada por diversas vezes como 2% do número de famílias clássicas residentes.

De acordo com os Censos de 2001, dos 167.292 fogos vagos nessa altura, 33394 estavam disponíveis para Venda e 31431 disponíveis para arrendar (64825 alojamentos no mercado na Região Norte). A estes há a somar 8056 à espera de demolição, ou em necessidade da mesma, bem como 94411 catalogados como “Outros Casos”.

«O stock de alojamentos considerados necessários para garantir o funcionamento dos mercados habitacionais, mobilidade populacional ou outras formas de abate ao stock de residências habituais é estimado como 2% do número de famílias clássicas residentes.» [56]

3.4.6. ALOJAMENTOS DE USO SAZONAL

Quando analisamos os dados estatísticos é visível que a segunda tipologia de ocupação mais representada no parque habitacional da Região Norte nos Censos 2001 é a dos alojamentos de Uso Sazonal ou Secundário, com quase 16% do total de alojamentos.

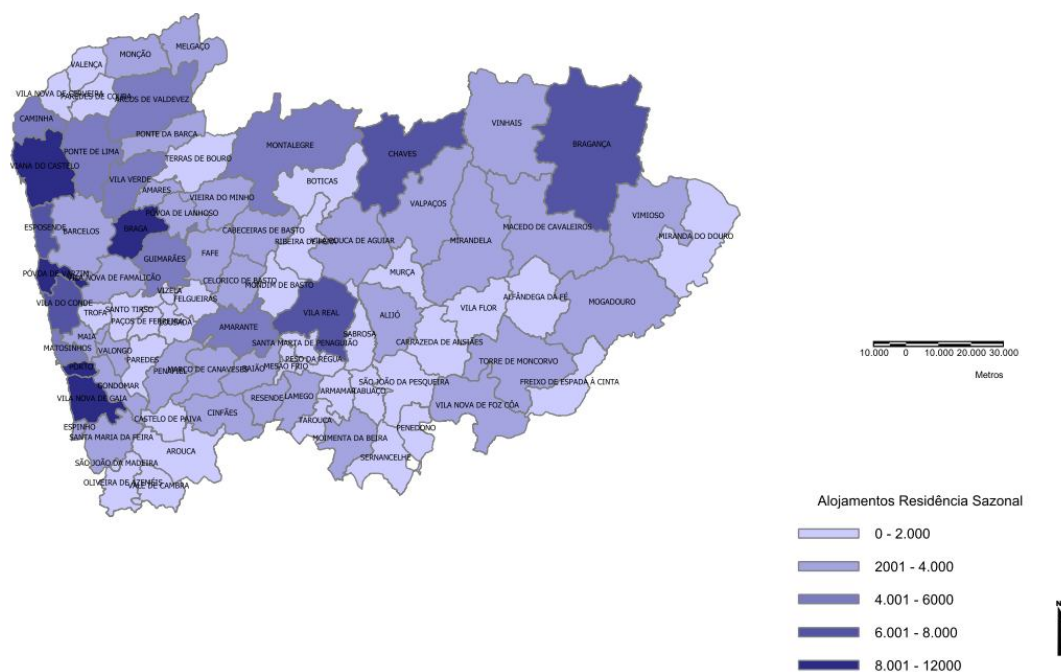


Fig.3.21 – Quantidade de Alojamentos de Residência Sazonal [57]

No que concerne a este tipo de utilização, os alojamentos de **Uso Sazonal** ou Secundário mostram um franco crescimento desta tipologia. Nos Censos anteriores simbolizavam pouco mais de 5% do Parque Habitacional da Região Norte, e agora atingem, como já referido, quase 16%. Isto deve-se também ao facto estatístico de nos dados relativos a 1991, estarem subdivididas as tipologias “Com ocupantes Ausentes” e “Uso Sazonal”, que em 2001 integram uma só categoria. Na prática o número de habitações no conjunto das duas situações até desceu de cerca de 170.000 para aproximadamente 166.000. Em termos absolutos, destacam-se municípios como o Porto, Vila Nova de Gaia, Viana do Castelo e Braga.

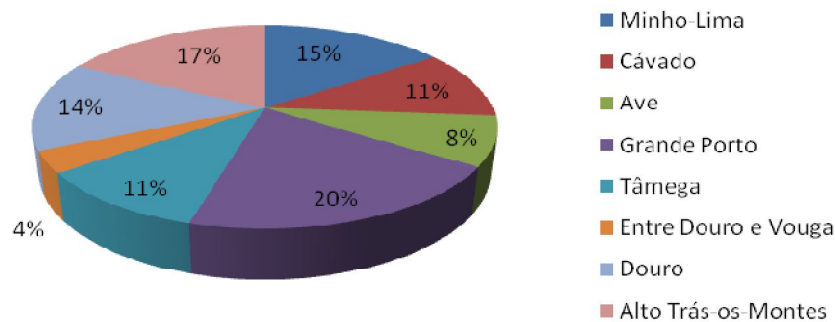


Fig.3.22 – Distribuição de Alojamentos de Ocupação Sazonal pelas unidades NUT III da Região Norte [58]

Quando analisamos os números desta tipologia a nível de NUT III encontramos grandes variações. Por exemplo a Unidade de Entre Douro e Vouga apresenta uma percentagem de 8,4, o Grande Porto apresenta 9,6% e em oposição temos Alto Trás-os-Montes com 32% e Douro com 28,5%. Estes valores bastante elevados devem-se presumivelmente ao facto de nestas duas regiões haver tradição de emigração particularmente acentuada, e o facto de ser vulgar encontrar-se nesta região casos de segunda habitação destinada habitualmente a férias.

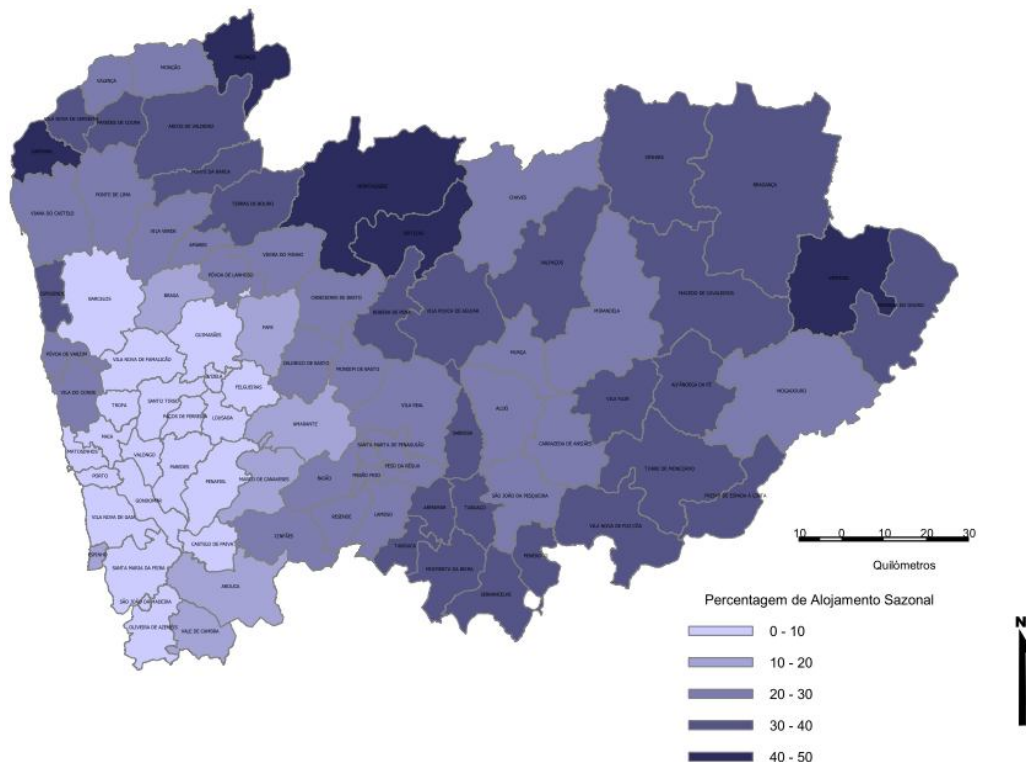


Fig.3.23 – Percentagem de Alojamento Sazonal [59]

A nível concelhio destacam-se Caminha, Montalegre e Vimioso, com as mais elevadas percentagens de habitações de ocupação sazonal (47,0; 45,5 e 44,9% respectivamente). O mapa acima apresentado mostra o forte peso das habitações usualmente utilizadas apenas para férias, principalmente por emigrantes.

3.5. FORMAS DE PROPRIEDADE

As diferentes formas de propriedade, em termos históricos, têm sofrido, num passado recente, mudanças pouco acentuadas, no que diz respeito ao peso de cada uma, sendo visível uma forte tendência para aquisição de habitação própria.

É naturalmente importante uma visão global acerca de quem é proprietário do parque habitacional português e em particular do da RN.

3.5.1. OCUPANTES PROPRIETÁRIOS

Assim, sublinhe-se que, por análise aos dados dos Censos de 2001 verifica-se a predominância na propriedade dos alojamentos por parte dos ocupantes dos mesmos, ou de familiares directos (ascendentes ou descendentes). Esta situação representava a nível nacional **79,6%** dos alojamentos ocupados. [60]

Já a nível da Região Norte, o valor é ligeiramente menor, com 73,6%. Mais uma vez este valor é fortemente influenciado pela unidade territorial do Grande Porto, pelo peso que apresenta na Região Norte, e pelo forte desvio em relação à média, com uma percentagem de ocupantes proprietários de 65,8%, seguido do NUT III Ave com 67,1% nas zonas com valores mais baixos neste indicador. Em sentido inverso apresentam-se as unidades territoriais de Alto Trás-os-Montes, com 89,2%, Douro com 86,0 e Minho-Lima com 85,6%.

É de realçar, que face a 1991 [61], este valor aumentou pois era de cerca de dois terços das habitações, na globalidade da Região Norte.

Por sua vez, o Estado e todos os seus organismos, institutos, dependências e autarquias detinham ao ano da realização dos Censos 3,1% dos alojamentos ocupados.

O sector privado é responsável pela promoção de cerca 96% dos fogos concluídos nos últimos sete anos, o que mostra claramente a opção política pela lógica de mercado seguida pelos últimos governos, promovendo a iniciativa privada. [62]

Em oposição, a promoção habitacional por parte do Estado, ou organismos públicos e Cooperativas de Habitação é responsável pelos restantes 4%.

Assim, nota-se uma predominância acentuada de residência própria, face ao regime de arrendamento.

Os dados dos Censos de 2001 contêm também referência aos encargos das famílias com a habitação, nomeadamente com o seu arrendamento e propriedade.

Estes dados revelam que, tomando em consideração apenas as famílias residentes em habitação de que eram proprietárias, a maioria das famílias (69%) não possuía encargos relativos à compra do alojamento. Apenas 31% das famílias residentes em alojamentos dos quais eram proprietárias

suportavam encargos inerentes à sua aquisição, sendo que estes (encargos) apresentavam uma importância média próxima dos 300€[63].

Como refere, o Relatório de Dinâmica do Mercado do IHRU, esta situação resulta da residência própria coincidir, em parte, com as habitações mais antigas (que não estavam oneradas com encargos, designadamente por decorrerem de bens de herança ou de empréstimos já saldados) e cujos proprietários tinham uma média de idade 57 anos. No caso dos alojamentos com encargos por compra, a idade média do representante da família era muito inferior, ficando-se pelos 42 anos. No entanto, os dados de 2001, comparativamente aos dos Censos de 91, revelavam já um aumento substancial da proporção de famílias com encargos com a habitação de que eram proprietárias. De facto, entre 1991 e 2001 quase duplicou o número de alojamentos ocupados pelo proprietário com encargos por compra de casa própria. Particularmente evidente é o caso da Região Autónoma da Madeira, em que a variação percentual foi próxima de 177%. [64]

3.5.2. ARRENDAMENTO

Já o mercado de arrendamento, e em particular os alojamentos de residência habitual ocupados por arrendatários têm um peso próximo da média nacional na Região Norte de Portugal.

Na região Norte este tipo de propriedade apresenta um peso relativo de 21,6% (255.366 alojamentos arrendados num total de 1182065 habitações de residência habitual) na Região Norte, quando em Portugal continental representam 20,6% e incluindo as Regiões autónomas este valor baixa para 20,3%. O mercado de arrendamento em Portugal caracteriza-se por uma separação entre dois tipos de situações. Numa, alojamentos arrendados antes de 1990 (que representavam 60% dos alojamentos arrendados em 2001), com rendas congeladas e de valores muito baixos, frequentemente com graves carências em termos de segurança e conforto, normalmente utilizados por população idosa, de fracos recursos económicos, e protegidos legislativamente, outra referente a um reduzido número de alojamentos livres no mercado, com rendas muito elevadas. [65]

Neste capítulo, a **RN demonstra uma média de 22,5% de habitações arrendadas face ao total de habitadas** de forma habitual. Quando se analisa a região a uma escala maior, notamos diferenças e uma variação assinalável entre as oito unidades territoriais que compõem a Região Norte.

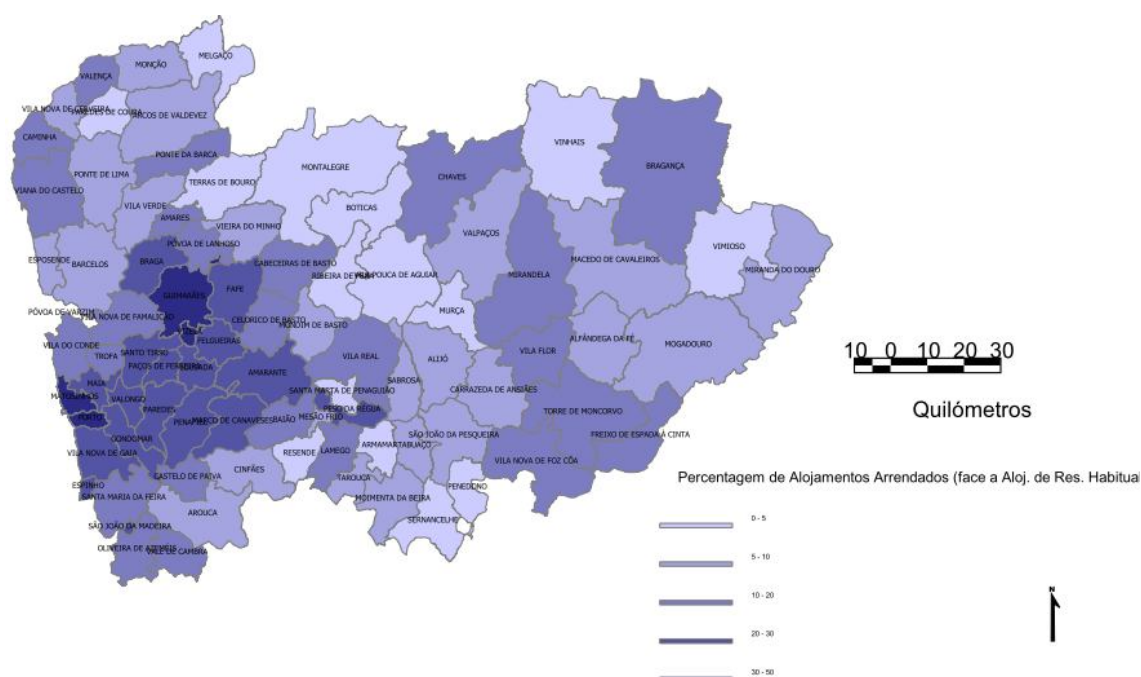


Fig.3.24 – Percentagem de Alojamentos Arrendados [66]

A NUT III, Alto Trás-os-Montes destaca-se por ter um rácio de habitações arrendadas invulgarmente baixo, com apenas 9,4%, facto ao qual não é estranho ser também, como já anteriormente referido a sub-região com maior percentagem de habitações com ocupantes proprietários. Aliás, fazendo uma análise concelhia devido ao facto de ser uma sub-região de características particulares, obtemos valores com um forte desvio face à média, como por exemplo em Boticas, com 1,45% de habitações arrendadas, ou Montalegre com 1,82%.

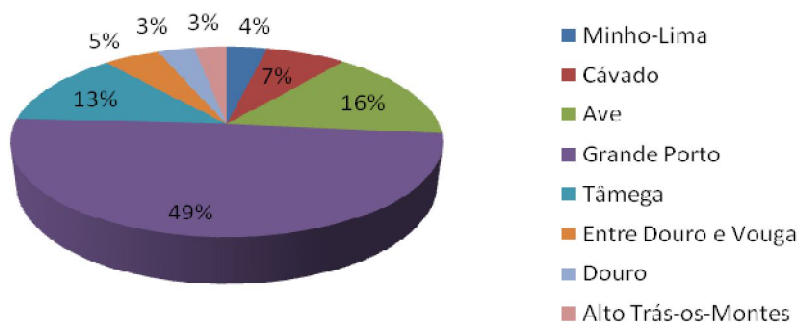


Fig.3.25 – Distribuição de Alojamentos Arrendados pelas unidades NUT III da Região Norte [67]

Contudo, na Região Norte, existem também NUT III e concelhos nos quais se passa o inverso e o arrendamento tem um forte peso na distribuição da forma de propriedade da habitação.

Disso são exemplo o Grande Porto e o Ave, com valores médios respectivos de 30,85% e 26,86%. A nível municipal destaca-se o concelho do Porto, com uma percentagem de 47,51%, a maior de toda a Região Norte. Em termos absolutos destacam-se também os municípios do Grande Porto, como é visível na imagem seguinte, bem como Guimarães e Braga.

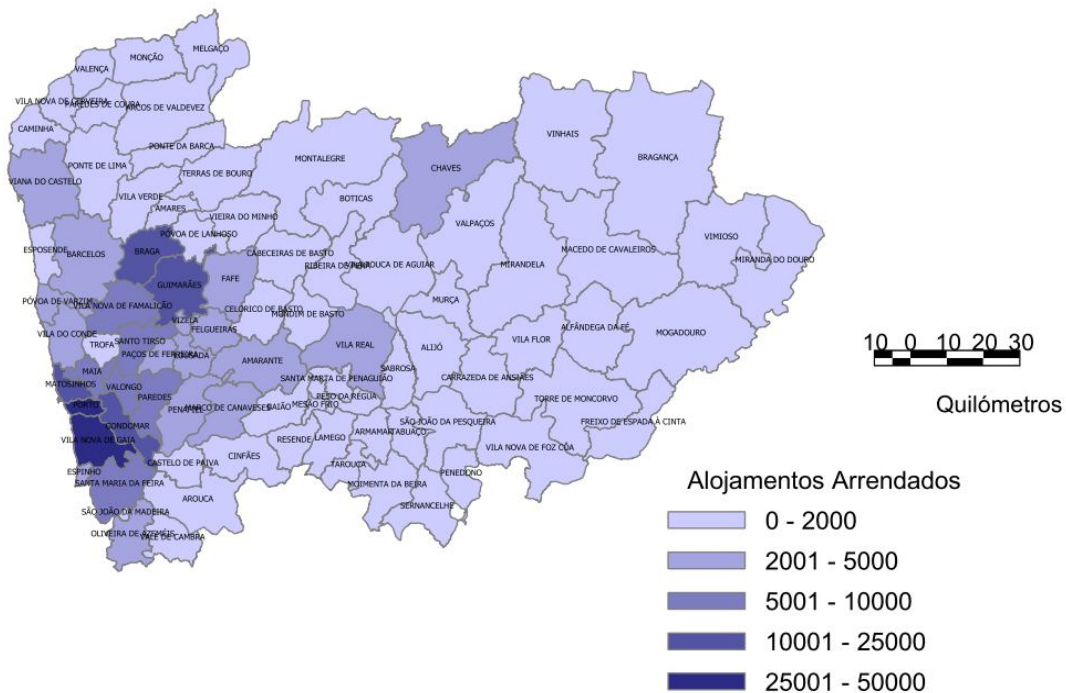


Fig.3.26 – Quantidade de Alojamentos Arrendados [68]

De forma global, denota-se então predominância de residência própria, comparativamente ao regime de arrendamento, sendo de realçar que Portugal é, na Europa, dos países onde o arrendamento possui menor expressão, contrapondo-se com por exemplo Alemanha, França, Holanda, Áustria e Suécia que ultrapassam os 40% [69]. A pouca oferta no mercado, aliado às facilidades bancárias para a compra de casa e a falta de incentivos ao arrendamento são de forma geral, elementos que sustentam a actual situação, provocando inclusive uma redução na mobilidade da população activa.

Os dados apresentados e relativos a proporções entre os alojamentos ocupados em regime de arrendamento e os ocupados pelos proprietários como residência própria, já apresentados anteriormente, testemunham claramente a baixa expressão do arrendamento. [70]

Embora desactualizados face à realidade actual, a informação constante dos relatórios e bases de dados dos Censos 2001, mostrava uma distribuição heterogénea dos preços dos arrendamentos, com uma maior concentração de contratos nos escalões mais baixos de rendas e menor concentração nos mais elevados. A comprovar isso mesmo, estão os dados que mostram 16% das famílias no escalão de renda mais baixo (inferior a 15€) e apenas 4% nos escalões mais elevados (superior a 400€). A juntar a isto importa comentar que os contratos de valor mais baixo são frequentemente relativos a idosos, sem actividade remunerada e com baixíssimos ou inexistentes níveis de escolaridade. [71]

Um tipo particular de arrendamento, é o arrendamento social. Assim, interessa analisar as linhas gerais deste tipo de arrendamento, que representa no NUT II Norte 9,58% do total dos alojamentos em regime de arrendamento e 2,13% dos alojamentos ocupados habitualmente.

Este tipo de arrendamento tem também como característica uma grande variabilidade por todo o território da RN.

Ao nível de NUT III, temos como unidade territorial com maior percentagem de arrendamentos social, face à sua totalidade o Grande Porto com uma média de 13,57%, e como unidades territoriais em que

esta vertente assume um peso mais moderado Entre Douro e Vouga e sub-região do Tâmega, que apresentam 4,40% e 4,46% respectivamente.

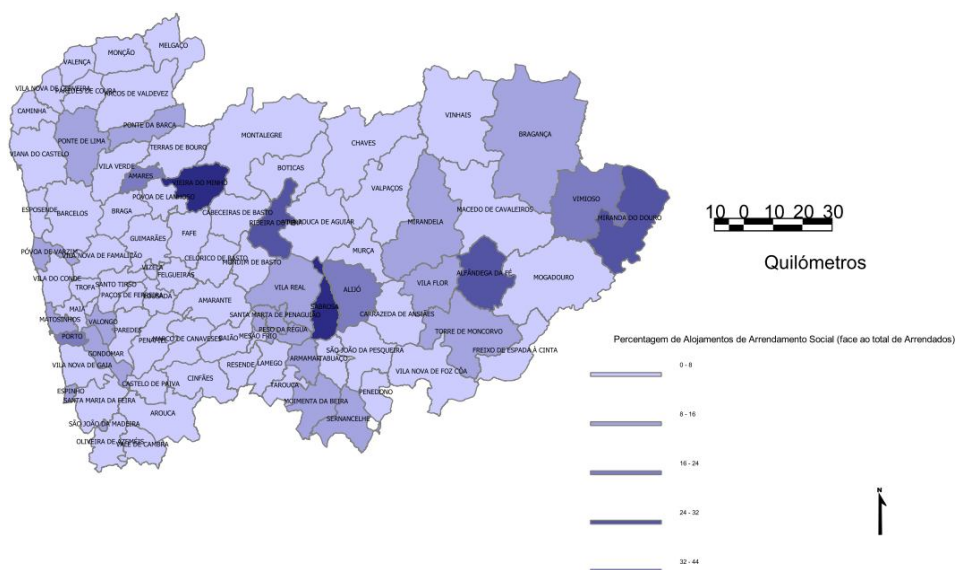


Fig.3.27 – Percentagem de Alojamentos de Arrendamento Social face ao total de Alojamentos Arrendados [72]

Quando esta análise é feita a nível concelhio sobressaem, como é natural, outros valores. O concelho do Porto possui, por exemplo, **39,8% de todos os fogos neste regime em toda a Região Norte**, enquanto possui apenas 8,11% do total de fogos na Região Norte.

O Porto possui 10.034 fogos nessa situação, ou seja 22,02% do total de fogos em regime de arrendamento no concelho do Porto, tratando-se assim de um caso muito particular neste capítulo. Este município destaca-se por ser o único em toda região Norte em que os alojamentos em arrendamento social ou com apoio do mesmo tipo ultrapassam a barreira dos 10% de todo o parque habitacional (com 10,46%).

Um outro dado curioso é o relativo às despesas e receitas dos municípios com a habitação social.

O parque de habitação social de propriedade dos municípios gerou, em 2009, uma receita média por fogo de 705 euros, entre rendas cobradas e fogos vendidos. Por seu lado a despesa média (incluindo os encargos fixos) ficou-se pelos 676 euros por fogo. Dos municípios com maior peso em termos do número de fogos de habitação social, destaca-se o município de Lisboa, que apresentou um balanço positivo entre receitas por fogo (1 017 euros) e despesas por fogo (420,6 euros), contrariamente ao município do Porto que registou um défice superior a 1 000 euros por fogo (receita de 604 euros e despesa de 1 718 euros). [73]

3.6. SÍNTESE CONCLUSIVA

É importante reter informação importante neste capítulo, bem como interligar essa informação com os capítulos que se seguem.

Em termos populacionais, verifica-se que mais de um terço da população da Região Norte reside no Grande Porto, e 33% dos alojamentos se situam na mesma área. A produção de habitação teve uma evolução acidentada nos últimos quinze anos, marcada inicialmente por um crescimento bastante

acentuada para entre 2002 e 2004 preconizar uma quebra para valores inferiores a metade dos verificados nos anos anteriores.

À data dos Censos, quase três quartos das habitações encontravam-se ocupadas de forma habitual. Face aos Censos anteriores podem-se referir algumas conclusões como um aumento da produção de habitação durante a década de 90 e a tipologia de “ocupação sazonal” a ultrapassar em percentagem a tipologia “vago”, situando-se agora como segunda tipologia mais verificada. Os alojamentos vagos representavam cerca de 10% do parque habitacional à altura, sendo que 38% destes se encontravam no Grande Porto.

Em termos de rácio alojamentos/família verificou-se que quer na RN quer em Portugal, este valor é bastante elevado, quando comparado com outros países desenvolvidos.

É também interessante dar algum relevo à predominância de habitações unifamiliares em zonas menos urbanizadas, em contraponto com as zonas de maior população, nas quais surgem mais frequentemente as habitações plurifamiliares.

No que toca a alojamentos não clássicos destaca-se o Grande Porto como local onde se encontram a maioria destes casos.

Em termos de formas de propriedade, verificou-se uma evolução relativamente estável, como já foi indicado, e observando-se uma predominância acentuada da residência própria face ao regime de arrendamento.

Em termos de arrendamento, existem percentagens de arrendamento muito distintas em diferentes concelhos na RN, e mais contratos de arrendamento por valores nos escalões mais baixos que nos superiores. Um caso particular do arrendamento é o arrendamento de habitação social, no qual o concelho do Porto se destaca com cerca de 40% do total de arrendamento social da RN.

Assim, não é líquido que uma evolução favorável na vertente quantitativa resulte numa melhoria da situação habitacional na sua globalidade. O que se verifica é que de forma geral nas diferentes NUT III existe um elevado rácio de alojamentos/famílias, o que poderá significar que os alojamentos vagos são superiores às carências quantitativas, e que a Região Norte enfrenta/enfrentará graves problemas na manutenção desse parque em boas condições. É superior ao que seria desejável o número de alojamentos vagos, contudo o estado de conservação e infra-estruturas das habitações serão abordados no capítulo seguinte.

4

INDICADORES DE DEFICIÊNCIA DE PROVISÃO

4.1. NOTAS INTRODUTÓRIAS

Analisar as possíveis deficiências de provisão de alojamento é naturalmente uma tarefa que requiere reflexão por parte do indivíduo que procura realizá-la. A própria conceptualização de carência habitacional deve ser alvo de estudo, trabalhando quanto possível uma discussão crítica sobre as carências em si e a interpretação a dar ao conceito.

Exemplo desta reflexão é por exemplo a importância atribuída ao tamanho da habitação na adequação das famílias às habitações. Exemplificando, muitas famílias vivem em alojamentos de dimensão superior ao considerado necessário. Significará isto que estas famílias “consomem mais habitação que o necessário”? É importante perceber o conceito de necessidade de habitação e de carência habitacional enquanto a não satisfação dessas necessidades, bem como tentar compreender o que significa uma desadequação entre famílias e habitações, quais os limites deste conceito. E o que é considerado “necessário e suficiente” como habitação?

Os pressupostos teóricos que devem ser aplicados para a interpretação da realidade e para a aplicação prática das políticas de habitação são fundamentais. Deverá ser o tamanho o factor mais importante na tentativa de suprimir as carências e problemas habitacionais? E qual a legitimidade e o limite da necessidade de intervenção pública?

“If a need – as opposed to a wish – is considered as Basic, then this legitimizes a public responsibility for the satisfaction of these needs.” [74]

Segundo o referido autor, a intervenção sobre uma dada carência é legitimada desde que essa carência reporte a uma necessidade tida como básica. E naturalmente que a habitação é um bem básico, mas qualitativamente o limite é discutível.

Contudo, a adequação das famílias às habitações levanta outras questões. O que é suficiente? Desnecessário? Extravagante?

O tamanho das habitações é uma premissa central na definição de políticas de habitação e tem uma importância considerável na pesquisa sobre o tema [75]. Contudo, há muitos outros parâmetros a considerar.

Segundo a visão/tradição espacial a satisfação das necessidades pode ser medida objectivamente, e essas necessidades serem consideradas enquanto força motriz da resolução desses mesmos problemas.

Essa visão, de acordo com o referido autor, apresenta problemas de diversa ordem, quer na conceptualização das carências habitacionais, quer nos problemas humanos. Pressupõe um carácter quase laboratorial dos problemas, alheando-se da experiência das últimas décadas, que realça o papel da componente histórica e social na estrutura dos problemas. Outra crítica apontada a esta cultura enquanto análise aos problemas aos quais as políticas procuram responder é o facto de olvidarem as funções e os usos habitacionais na sua abordagem.

De acordo com uma outra tradição, mais virada para o mercado não existem carências objectivas, e todo o conceito de carência básica se torna irrelevante à luz desta abordagem.

Baseando-se na teoria económica, apresenta a premissa que a forma mais racional de distribuir bens e serviços será seguir as regras do mercado livre da oferta e da procura. De acordo com esta teoria, padronizar o tido como necessário é irracional e paternalista. Em diversos países de leste, segundo variados autores (Fehér, Heller e Márkus), a má situação habitacional deve-se essencialmente a uma política fortemente paternalista durante o período comunista. Mas também esta visão de mercado é criticada, devido à pressuposição da existência de um mercado perfeito. Negligencia também processos sociais fortemente associados à problemática, sendo encarado como um modelo aparentemente limitado e capaz de provocar maiores desigualdades sociais quando traduzido em efectivas políticas de habitação. [76]

De acordo com a teoria de mercado, as carências são determinadas pelas preferências e desejos individuais. Encontramos um paradoxo quando tentamos integrar a visão de mercado, que defende a irrelevância do conceito de carência básica, com tradição espacial, que preconiza que essas mesmas carências são de facto uma força motriz na resolução dos problemas.

Em diversas famílias, quando os filhos crescem e se autonomizam, os pais continuam a viver nessas habitações, que se tornam manifestamente grandes demais. Esta situação resulta numa distribuição desigual deste recurso. A maioria das famílias vive em habitações muito espaçosas enquanto uma minoria crescente tem espaço reduzido. A construção de mais habitações de um tamanho reduzido, associado a uma política de mobilidade habitacional podem ajudar a resolver o problema, desocupando habitações de tamanho considerável e iniciando cadeias de mobilidade. Em suma, importa adequar os ocupantes às habitações.

Uma outra visão acerca das necessidades e carências, defende que o conceito de necessidade está em constante mudança, no tempo e no espaço. O ponto de partida deste ponto de vista é a inclusão social. O que é necessário para obter inclusão social define, em certa medida, as necessidades de um indivíduo. Esta corrente encontra as suas principais críticas numa alegadamente incapacidade na distinção entre os diferentes aspectos das carências habitacionais, na não definição do que constitui “condições habitacionais aceitáveis” e por ser de forma global, demasiado vaga.

Uma quarta abordagem a estes problemas defende que as necessidades devem ser consideradas enquanto meios. Quando alguém necessita de algo, trata-se na realidade de um instrumento necessário à resolução de um possível problema. O indivíduo necessita de algo de forma a obter uma situação ou um bem muito particular, por exemplo, necessita de água para não ter sede. A habitação é necessária para evitar problemas quer físicos, psicológicos ou de participação e inclusão social.

Assim, há diferentes visões relativas às necessidades do indivíduo, em que os objectivos variam, como varia também por exemplo, aplicando ao caso da habitação, a forma de definição de “tamanho necessário” para as habitações e a percepção de mudança e evolução das carências.

Este capítulo pretende assim, fazer através de uma dada metodologia, uma estimativa das carências habitacionais, por concelho da RN. Interessa também disponibilizar aos municípios um conjunto de indicadores que lhes permitam conhecer a sua situação habitacional, perspectivar a respectiva evolução e efectuar análises comparativas com outros espaços regionais. Assim, a metodologia passa por uma definição de quais os tipos de carências a calcular, os indicadores a utilizar no cálculo das mesmas, pela sua interpretação e explicação. Pretende-se que este capítulo seja mais competente na caracterização das carências habitacionais que uma mera comparação entre número de famílias e número de habitações. Afinal,

- O que são Carências?
- Em que tipos podem ser sub-divididas?
- Quais os indicadores adequados para o seu cálculo?
- Como se caracteriza a RN neste aspecto?

São no fundo a estas respostas que este capítulo pretende dar resposta. Este capítulo é precedido por um que procura fazer um enquadramento estatístico global da RN em diversos indicadores relevantes, e procedido por capítulos relacionados com políticas de habitação, que procuram primeiro providenciar um panorama geral acerca da temática, com um pequena resenha histórica e uma análise a Planos Locais de Habitação que possam auxiliar os municípios na procura e no desenho e formulação de estratégias de sucesso.

Este capítulo foi elaborado através de 3 fases principais, a recolha dos dados e revisão de artigos acerca da temática, procurando enquadrar da melhor forma possível o problema que se aborda, o tratamento estatístico dos dados recolhidos, com a elaboração de tabelas e mapas no software gvSIG, e por fim a análise aos resultados desses mesmos mapas e a estruturação pretendida para o capítulo e a redacção do texto que acompanha os elementos gráficos.

4.2. CARÊNCIAS ESTÁTICAS

As carências quantitativas são muito mais do que uma subtracção entre o número de alojamentos de residência habitual e o número de famílias. A estas necessidades estão aliados outros factores relativos aos fenómenos sociais que conduzem à construção ou não de habitação, e é sem dúvida importante estimar estas mesmas carências. A habitação, e todas as suas dimensões reflectem, no fundo, “processos sociais de criação de necessidades e aspirações” [77].

O conceito de carência estática remete para a análise de uma necessidade num dado momento, como uma soma de necessidades diferentes, de dificuldades ou inexistência de habitação na altura a que reportam os dados, sendo fruto de tudo o que se passou no passado, e não incluindo previsões para o futuro. São estáticas por isso mesmo, imóveis. Permitem fazer o ponto de situação num dado momento. Analisando quantitativamente e um momento no tempo. É isso que se pretende neste ponto.

A análise por método de rácio entre alojamentos e famílias efectuada anteriormente aquando da análise das formas de ocupação, como já referido na altura, é uma análise redutora, pois identifica apenas a quantidade de fogos que eventualmente estão em falta ou em excesso face ao número de famílias existentes.

Assim, os pressupostos teóricos que precedem essa metodologia de subtracção são demasiados simplistas, não introduzindo alguns pontos que são na actualidade, no mínimo, tão importantes como o valor desse rácio, nomeadamente o desajuste entre as famílias e os alojamentos em que estas se

encontram, habitações muito degradadas, sem as devidas infra-estruturas básicas, casos de famílias a viver em convivências, entre outros que promovem a falta de fiabilidade dos dados.

Assim, a soma dos indicadores que se seguem surge como metodologia que se tem como mais correcta que a referida, apesar de algumas imprecisões.

- **Famílias que vivem em alojamentos não clássicos**, que representam, 6686 habitações. De referir que para efeitos estatísticos os fogos não clássicos se encontram subdivididos em “barracas” e “outros alojamentos”. Na Região Norte, do total das 6686 habitações, 1747 são barracas.

Estas 6686 habitações representam os referidos 0,4% do parque habitacional na RN, o que representa uma diminuição face aos dados dos Censos de 1991, não à custa da diminuição de alojamentos nestas condições, mas a um aumento do denominador da fracção, isto é, do total de alojamentos.

Em número absoluto, a Região Norte viu aumentar os alojamentos nestas condições (eram 5248 em 1991 e agora são os referidos 6686), mas diminuir em termos percentuais.

Em termos de análise por NUT III, destaca-se pela negativa o Grande Porto, com 0,6% do parque habitacional inserido nesta categoria, e 51,46% do total de barracas da Região Norte.

A nível concelhio destacam-se pela negativa dois concelhos, ambos inseridos na Unidade Territorial Grande Porto, Matosinhos com 1% do parque habitacional enquadrado como não clássico e Espinho com 1,1% do parque habitacional na mesma situação.

A nível de NUT III destaca-se pela positiva o NUT III Alto Trás-os-Montes com apenas 0,2% de alojamentos não clássicos, e com metade dos seus concelhos a apresentarem apenas 0,1% nesta categoria.

A nível nacional, como historicamente se vem a verificar, a situação mais preocupante continua a registar-se na região de Lisboa e Vale do Tejo com 43,78% dos alojamentos não clássicos a localizarem-se nesta unidade territorial, apesar de uma significativa melhoria, pois apresentava 62% em 1991).

- **Famílias Clássicas residentes em hotéis e similares e em convivências**, embora seja o menos relevante dos componentes no cálculo do valor total, representa ainda 1938 famílias em toda a Região Norte. Refere-se a famílias que vivem em unidades hoteleiras ou semelhantes e em regime de convivência, por exemplo convivência social. Na região Norte, temos das 1938 famílias nesta situação, mas 1299 vivem em regime de convivência e 639 em hotéis e similares.

Neste capítulo encontra-se uma grande homogeneidade entre as diversas NUT II, com Norte, Centro e Lisboa a apresentarem 1938, 1947 e 1981 respectivamente.

- **Famílias que vivem em situação de ocupação partilhada**, em que a Região Norte apresenta uma situação à qual importa, sem dúvida, dedicar alguma atenção.

Este indicador é calculado neste trabalho enquanto a diferença de famílias numa dada região e o número de alojamentos de residência habitual nesse mesmo território. Esta subtracção tem como resultado o número de alojamentos nos quais residem mais que uma família. Apesar disto, tem algumas falhas, como não prever situações de três ou mais famílias numa única habitação. Neste capítulo destaca-se a NUT III Grande Porto, em particular o concelho do Porto, com 4797 habitações em situação de partilha.

Há ainda que realçar o carácter próprio deste exemplo de carência habitacional, e as imprecisões que lhe estão associadas. Ocorre por vezes, por força da necessidade, e nesse caso, as situações devem ser tidas em consideração no cálculo das carências

habitacionais, mas também há casos nos quais esse fenómeno ocorre por vontade própria, e que deve não deve ser encarado de forma negativa. Duas pessoas podem escolher morar num só alojamento e o caso não resulta de necessidade ou carência habitacional por parte dessas famílias (unipessoais).

- **Reserva Mínima para correcto funcionamento do mercado da habitação**, neste capítulo o INE toma num dos seus trabalhos, como 2% do número de famílias clássicas residentes numa dada região, o número de alojamentos que deve estar vago para que o mercado funcione [78]. Naturalmente este é um valor que merece atenção, merecendo inclusive uma pesquisa mais alargada, nomeadamente em termos de dinâmicas de mobilidade no mercado de habitação.
- **Habitações em regime de Sobreocupação**, existe actualmente um número muito elevado de habitações desajustadas às famílias que nelas habitam. De facto, a sobreocupação, que é tida habitualmente como mais preocupante, ocorre a nível de NUT III de forma mais grave na região do Tâmega, com 7,38 % das habitações a estarem em regime de sobreocupação, com duas ou mais divisões em falta. No cálculo dos valores relativos a este indicador, serão apenas contabilizadas as habitações que contabilizem o referido número (dois) de divisões em falta, por se considerar que o défice correspondente a uma divisão pode ser ultrapassado com alguma facilidade através de ampliação, beneficiação ou redistribuição no mercado.[79]

Mesmo tendo em conta as referidas falhas associadas a este cálculo, entende-se que existem vantagens em apresentá-lo. Então o volume total das carências habitacionais quantitativas seria a soma das cinco referidas situações, em toda a região Norte. Contudo salvedor-se algumas imprecisões, que certamente enviesam os dados:

Não são contabilizados alojamentos muito degradados, ou sem infra-estruturas básicas para uma habitabilidade mínima.

É razoável pensar que existirá dupla ou tripla contagem ao contar alojamentos não clássicos, sobrelotados e partilhados entre duas ou mais famílias.

O cálculo da sobre ocupação utiliza apenas os alojamentos em que se verifica a falta de mais do que uma divisão.

As carências da RN serão, pela metodologia apresentada:

Quadro 4.1 – Cálculo de Carências Quantitativas [80]

Tipos de Carências Habitacionais	Habitações
Alojamentos não clássicos	6686
Famílias clássicas residentes em hotéis e similares e em convivências	1938
Alojamentos para famílias que residem em regime de ocupação partilhada	28566
2% do número de famílias clássicas residentes (reserva de mobilidade)	24213
Habitações em Regime de Sobreocupação	46378
Total	107781

É de referir que havia à altura 64825 alojamentos vagos disponíveis no mercado para venda e arrendamento. [81]

A isto há ainda a somar com toda a certeza parte dos 167292 alojamentos vagos, cuja definição é algo ambígua e entre os quais há alojamentos no mercado que não foram catalogados como tal.

Não é possível calcular uma real situação de carência habitacional, servindo este cálculo essencialmente para uma localização mais criteriosa dos concelhos que mais problemas deste tipo apresentam. As dificuldades devem-se à mais que certa sobreposição de alguns dos referidos casos, e ainda aos anteriormente referidos casos de habitações muito degradadas e sem as infra-estruturas básicas. Todos estes indicadores, que possivelmente se repetem em várias casas retiram fiabilidade aos dados contudo, a localização dos problemas continua a ser uma informação relevante.

Interessa, sem dúvida uma análise a uma escala diferente da Região Norte e por isso procedeu-se aos cálculos e mapificação da realidade de cada concelho.

Assim, a soma das referidas situações de carência em cada concelho da RN encontra-se explicitada na figura seguinte.

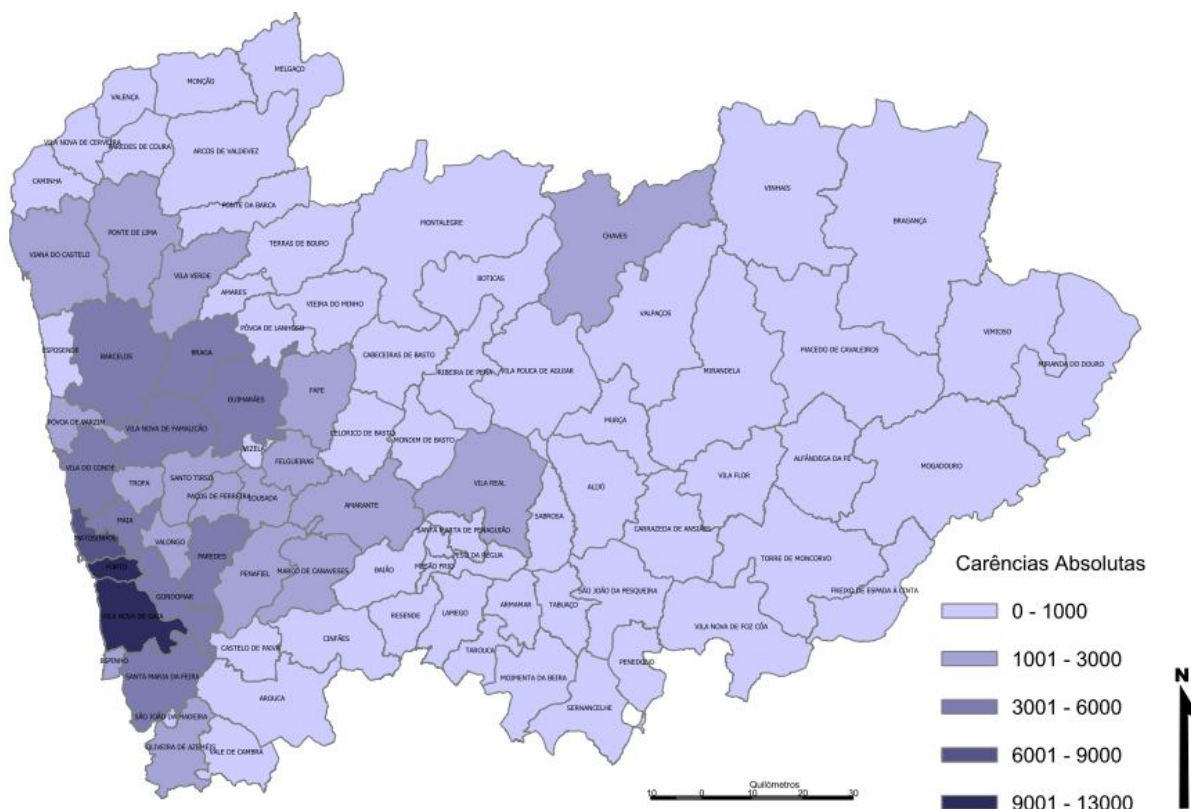


Fig.4.1 – Carências Absolutas (soma dos referidos indicadores) [82]

É visível na figura anterior, a concentração dos casos de carências em termos absolutos nos concelhos de maior população. Assim, o litoral Norte aparece a cores mais carregadas, pois coincide com os municípios onde reside mais população. Em termos de NUT III há a destacar o Grande Porto e o Vale do Cávado e Vale do Ave, enquanto no que toca a concelhos o Porto e Vila Nova de Gaia, destacam-se, apresentando o primeiro 12964 situações de carência habitacional e o segundo município 9584 casos.

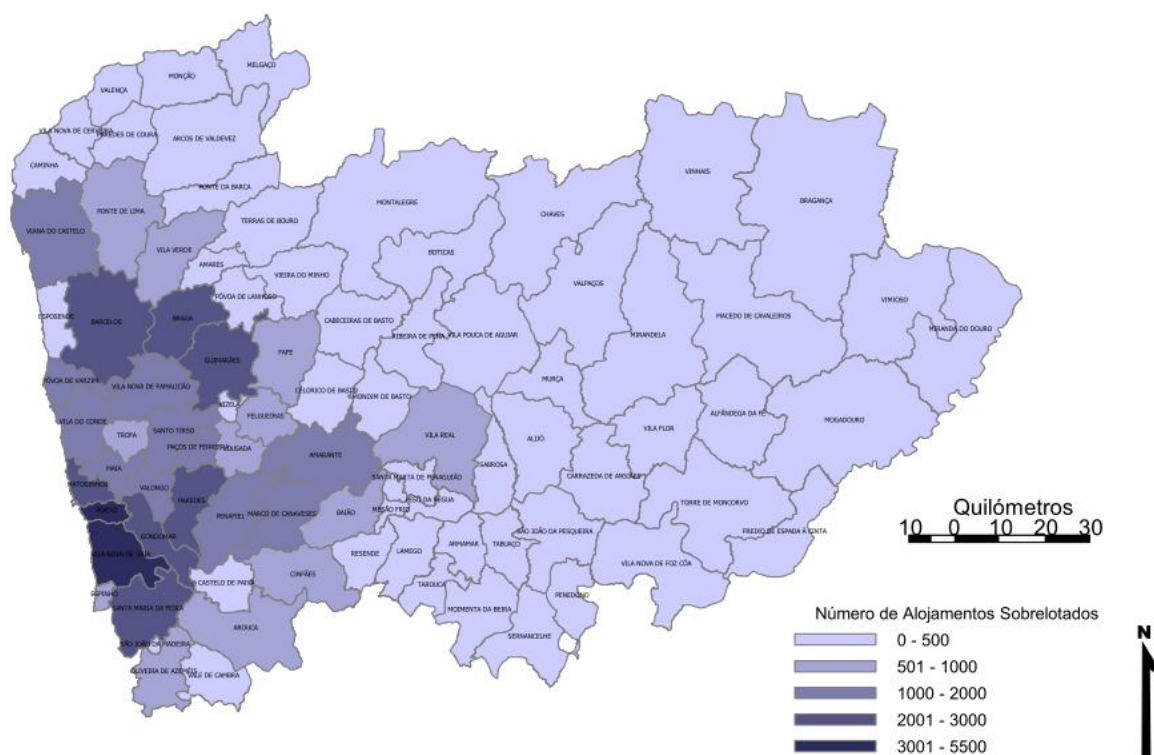


Fig.4.3 – Número de Alojamentos Sobrelotados [84]

Como é visível na figura anterior através do indicador representado, em termos absolutos, os alojamentos sobrelotados concentram-se tendencialmente nos concelhos de maior população, em particular no Porto e em Vila Nova de Gaia, ambos no último escalão considerado. Em termos de NUT III destaca-se naturalmente o Grande Porto, bem como o Vale do Cávado e Vale do Ave. A grande maioria dos concelhos da RN, com maior incidência no interior, possui um número de alojamentos sobrelotados inferior a 500. Os valores revelados pela figura permitem encontrar um certo paralelismo com os referentes à partilha de habitação. De referir também que as carências devidas à sobrelotação são as que maior peso possuem na soma exemplificada no quadro 3.1.

No cálculo dos valores relativos a este indicador, foram apenas contabilizadas as habitações que contabilizem as referidas duas divisões em falta.

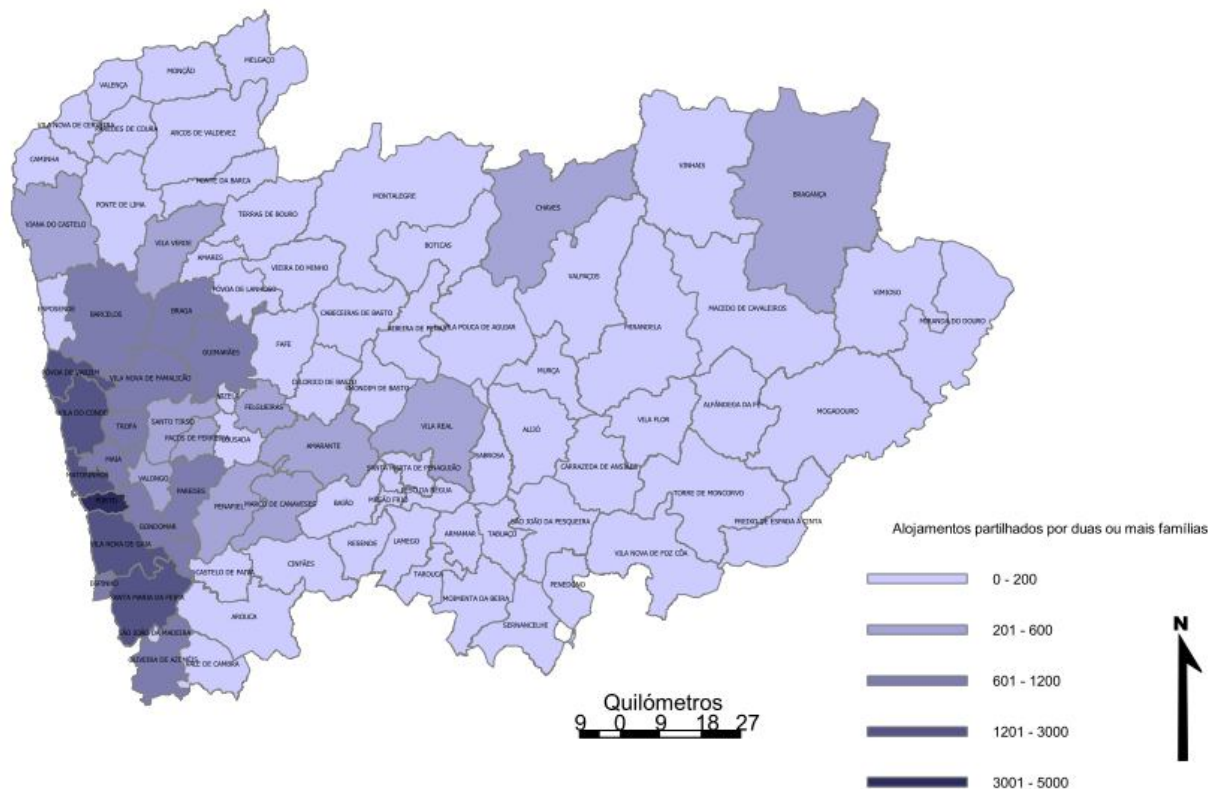


Fig.4.4 – Alojamentos Partilhados [85]

No que respeita à partilha de alojamento por duas ou mais famílias, há antes de proceder à análise do mapa propriamente dita, que tecer algumas considerações. Assim, há que referir que a partilha de alojamento é uma ocorrência com características próprias, e com vertentes distintas. Se por vezes ocorre por força da necessidade, e aí deve efectivamente ser contabilizada enquanto carência habitacional da população que reside nessa condição, situações há que esse fenómeno ocorre por vontade própria, e que deve não deve ser encarado de forma negativa. Dois indivíduos podem escolher morar num só alojamento, até por razões económicas, sendo essa uma opção razoável e não significado de necessidade ou carência habitacional por parte dessas famílias unipessoais.

Na imagem, são verificáveis situações semelhantes às identificadas em imagens anteriores, com os valores do indicador a assumirem maior peso nos municípios onde reside mais população, destacando-se assim a região litoral, e as NUT que se vinham verificando anteriormente (Grande Porto, Vale do Ave, Vale do Cávado e Entre Douro e Vouga). Ao nível municipal o Porto assume um papel bastante diferenciado inclusive dos concelhos circundantes, sendo o único no último escalão, e com um número de 4797 habitações partilhadas.

4.3. CARÊNCIAS DINÂMICAS

As características de o que quer que seja têm por regra um carácter evolutivo, e as carências não são excepção. As dinâmicas populacionais mudam, a idade dos edifícios muda, as estruturas familiares mudam, as políticas habitacionais mudam, as próprias exigências da sociedade face ao que é considerado necessário numa habitação mudam e assim, as próprias carências habitacionais possuem um carácter dinâmico. Assim sendo, e feita uma análise estática, é interessante também tentar projectar um pouco o futuro.

As carências habitacionais não devem ser apenas calculadas com os dados relativos a um dado momento no tempo, como se de uma fotografia se tratasse. Procuram traduzir as dinâmicas dos agregados familiares em termos de procura de habitação, e fundamentalmente o número de agregados que, no período de n anos em análise, terão necessidade de aceder à habitação pela primeira vez.

A metodologia de cálculo do número de famílias a necessitar de habitação realiza-se usualmente em três fases:

- i) Estimativa da população, através de técnicas de ajuste e extrapolação de tendências ou métodos de seguimento (dos sobreviventes ou cohort survival).
- ii) Estimativa da dimensão média das famílias ou da distribuição das famílias por cada dimensão. Para tal, estabelecem-se hipóteses de natureza socioeconómica e demográfica de evolução da dimensão dos agregados familiares, aplicando-se, de seguida técnicas de projecção de tendência que tenham em consideração as premissas anteriormente estabelecidas;
- iii) Cálculo do número de famílias, operação que tem realização automática a partir do momento em que se conhecem os valores em i) e ii) [86].

Para efeitos deste trabalho, usou-se os dados provenientes das projecções estatísticas do INE.

Para este trabalho importa essencialmente ter a ordem de grandeza do número de famílias, por NUT e as projecções são feitas naturalmente, tendo em conta três componentes condicionantes:

- **Natalidade** – Verifica-se um grande decréscimo nesta componente nos últimos anos. Este decréscimo é ainda mais acentuado em alguns concelhos, que por isso, apresentam pirâmides etárias próprias, de modelo característico de populações envelhecidas. A maior parte destes concelhos localizam-se no interior do país, com taxas de natalidade extremamente baixas.
- **Mortalidade** – Nesta componente é de realçar o aumento da mortalidade global nos concelhos mais envelhecidos. A mortalidade infantil, foi, uma componente que contrariou esta tendência nos últimos anos mas está agora relativamente estável.
- **Migração** – Quando se faz uma projecção da população para uma dada região, esta componente revela-se como a mais incerta, e por isso, mais difícil de estimar. Depende em grande escala das tendências económicas e sociais, pois está de forma directa relacionada com a qualidade de vida e emprego numa dada região.

As referidas projecções do INE, trabalham com base em 3 perspectivas possíveis, baseadas em diferentes cenários, entre as expostas componentes:

- **Cenário Baixo** – Projecção contida, com pressuposto de baixa natalidade e elevada mortalidade;
- **Cenário Base** – Projecção média, tendo em consideração a natalidade e mortalidade observada e as tendências que demonstram;
- **Cenário Elevado** – Projecção optimista em termos de crescimento populacional.

Para este estudo usaram-se os três cenários possíveis. Estes cenários foram comparados com a população de 2010 e para este ano a realidade encontra-se na globalidade da RN próxima do cenário tido como médio.

Quadro 4.2 – População Estimada para 2015 [87]

NUT III	Cenário Baixo	Cenário Médio	Cenário Alto
Minho Lima	232460	240262	243171
Cávado	398708	413021	418424
Ave	515146	533348	540030
Grande Porto	1241717	1284103	1298924
Tâmega	558893	579044	586580
Entre Douro e Vouga	274646	284190	287614
Douro	205989	212906	215518
Alto Trás-os-Montes	199693	206189	208640

A estes valores devemos aplicar o valor médio de pessoas por família, que em Portugal, cifra-se neste momento em 2.7 [88], superior aos 2.4 [89] da média europeia.

Assim, devemos dividir a população expectável para 2015 pelo valor médio de pessoas por família (que se tem apresentado estável nos últimos anos, descendo apenas uma décima nos últimos cinco anos). Com esta operação aritmética obtemos os seguintes números de famílias expectáveis para cada NUT III, em 2015 (Quadro 4.3).

Naturalmente, que face a estes resultados, e tendo em consideração quer que a população será, em 2015, aproximadamente a actual e o ritmo construtivo actual (que será abordado posteriormente) não deverão existir carências quantitativas. É natural que apesar da quebra do sector da construção, continue a haver alguma procura por habitação nova, que será construída contribuindo para o aumento do número de habitações que constituem o parque habitacional. Assim estes números corroboram a necessidade de uma maior e crescente aposta na reabilitação do parque habitacional existente e de espaços urbanos hoje degradados, bem como na sensibilização para a manutenção imobiliária, preocupação descurada pela generalidade da população.

Quadro 4.3 – Número de Alojamentos necessários em 2015 [90]

NUT III	Cenário Baixo	Cenário Médio	Cenário Alto
Minho Lima	86096	88986	90063
Cávado	147670	152971	154972
Ave	190795	197536	200011
Grande Porto	459895	475594	481083
Tâmega	206997	214461	217252
Entre Douro e Vouga	101721	105256	106524
Douro	76292	78854	79821
Alto Trás-os-Montes	73960	76366	77274

Assim, apesar de mesmo em termos dinâmicos, o parque habitacional ser capaz de satisfazer as necessidades, é necessário analisar quais as reais condições do parque habitacional, e qualificar e quantificar a necessidade de reabilitação dos imóveis.

4.4. CARÊNCIAS QUALITATIVAS – SITUAÇÕES DE DEFICIÊNCIA QUALITATIVA/FUNCIONAL DA HABITAÇÃO

Em primeiro lugar convém deixar bem explícito que este tipo de situações, carências de carácter qualitativo, são abordadas de forma estática, e representam mesmo carências estáticas. Contudo, e tendo em atenção as suas características muito próprias, representando estas carências situações passíveis de resolução através de intervenções nas habitações, decidiu-se por realizar uma análise separadamente. O objectivo principal desta análise é identificar em termos numéricos, de forma expedita, tão precisa quanto possível, a grandeza do número de habitações que necessitam de ser recuperados ou demolidos.

Independentemente do estado quantitativo da habitação em Portugal, ao nível qualitativo o cenário nacional apresenta uma situação preocupante, podendo ser identificadas as seguintes situações, segundo os dados do INE. Em Portugal existiam em 2001:

- 114.183 Alojamentos integrados em edifícios muito degradados, que representam cerca de 3% dos edifícios recenseados.
- 326.008 Alojamentos sem pelo menos uma das quatro infra-estruturas básicas (electricidade, instalações sanitárias, água canalizada e instalações de banho ou duche), afectando cerca de 9% dos alojamentos portugueses.

4.4.1. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Em relação ao estado de conservação dos edifícios, este estudo desagregou os dados ao nível de concelho e dividiu o edifício em 3 estados possíveis para os mesmos: sem necessidade de reparações, a necessitar de reparações e muito degradados.

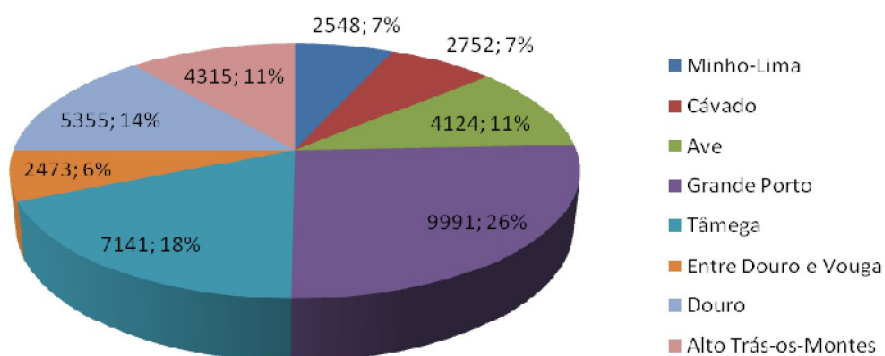


Fig.4.5 – Distribuição de Alojamentos muito degradados na Região Norte pelas diversas unidades NUT III, 2001 [91]

Em termos geográficos e a nível concelhio é visível, pelo indicador analisado, um elevado número de edifícios a necessitar de reparações, podendo destacar-se visualmente os concelhos do Porto, Baião e Ribeira de Pena, conforme a imagem seguinte.

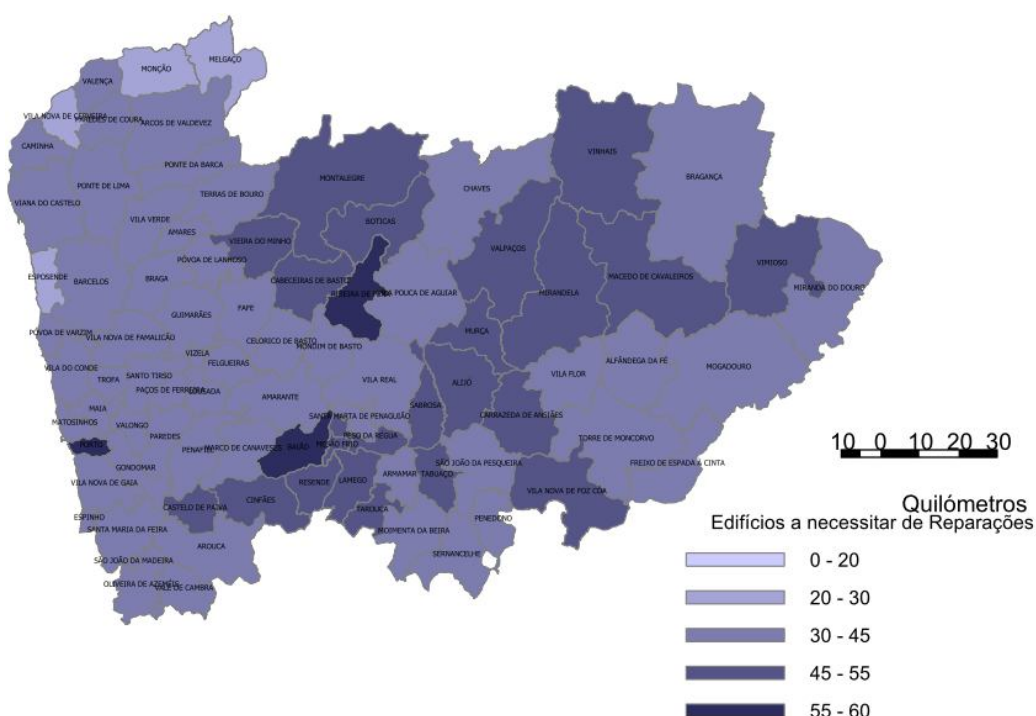


Fig.4.6 – Percentagem de Edifícios a necessitar de reparações [92]

No mapa seguinte estão representados os concelhos da RN, com uma escala de cores referente à percentagem de edifícios muito degradados. Dos municípios que se destacam, é novamente focado o município do Porto (o que indica bem o estado do parque no concelho), Cinfães, Mesão Frio, Lamego, e Tabuaço. De realçar que nesta percentagem não está incluído o indicador seguinte, relativo aos edifícios em muito mau estado, pelo que a percentagem de edificado a sofrer intervenção ou demolir é superior ao supra evidenciado.

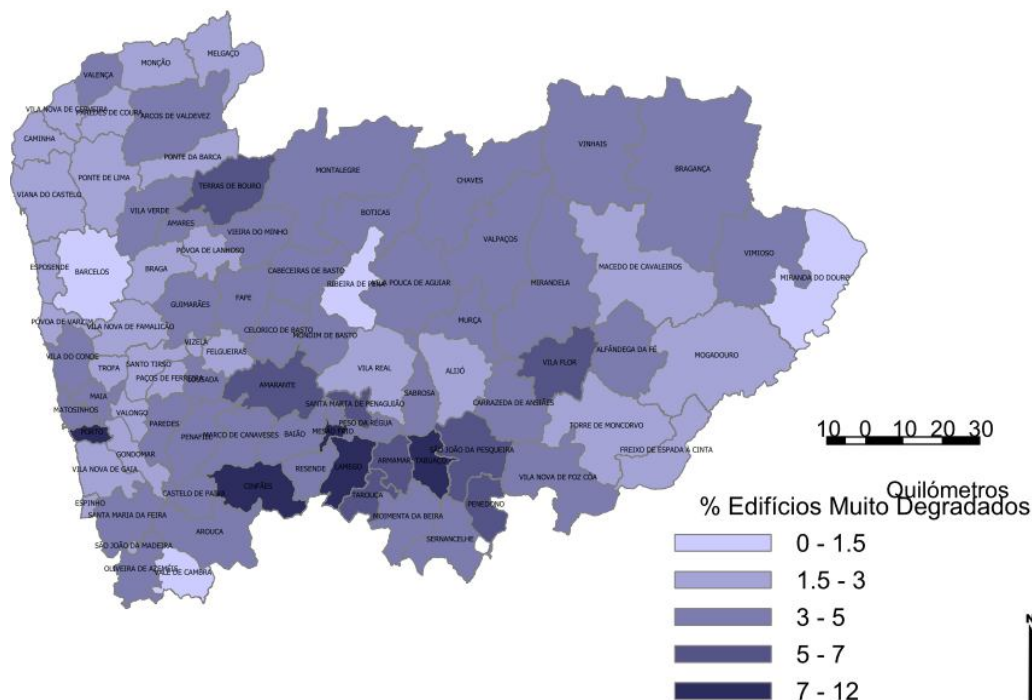


Fig.4.7 – Percentagem de Edifícios Muito Degradados [93]

4.4.2. INSTALAÇÕES BÁSICAS

Quanto à RN, as habitações que não dispunham de uma das quatro infra-estruturas básicas são, por NUT III, as indicadas no gráfico seguinte, relativamente ao seu peso na Região.

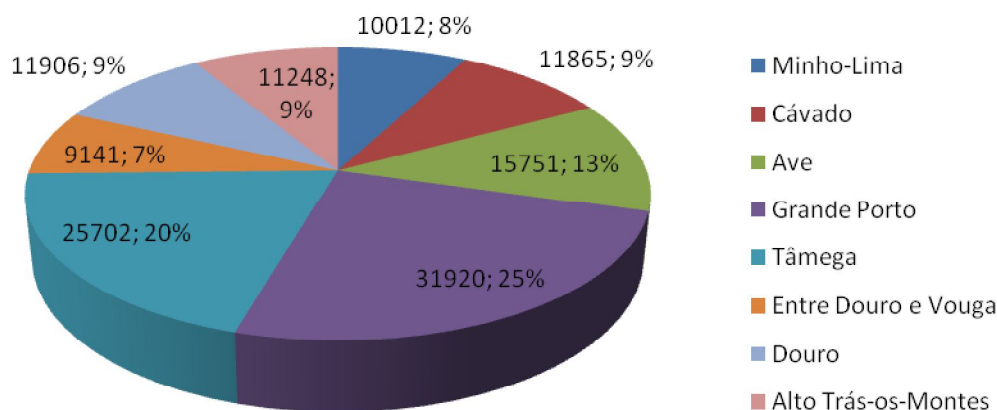


Fig.4.8 - Distribuição de Alojamentos sem uma das quatro instalações básicas de habitabilidade (electricidade, água, instalações de duche/banho e saneamento) [94]

A análise por NUT III neste caso permite concluir que no caso do Grande Porto,

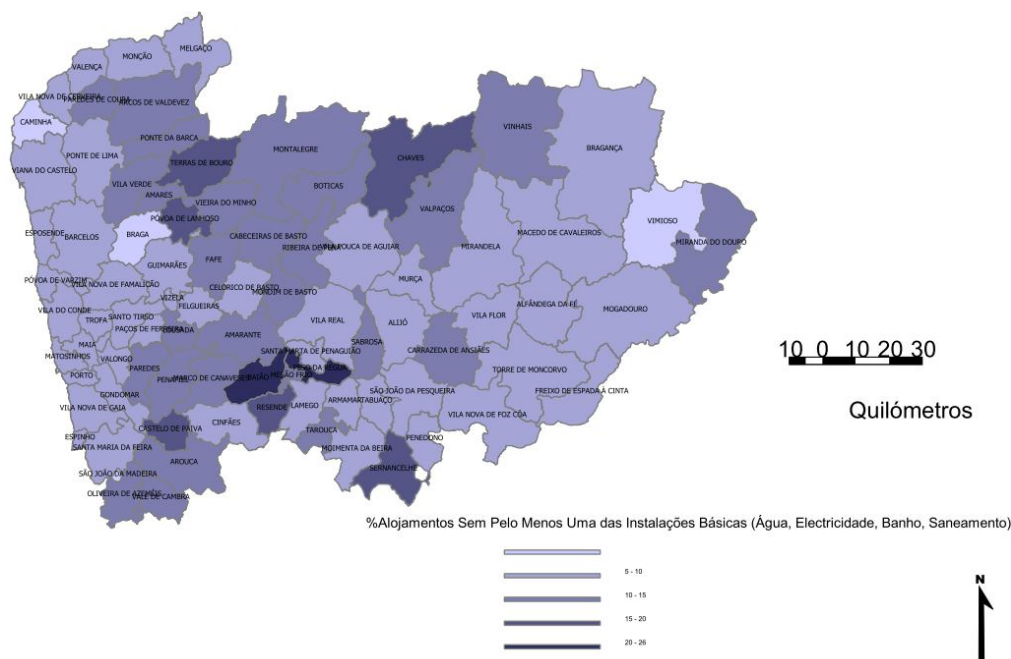


Fig.4.9 – Percentagem de Alojamentos sem pelo menos uma das instalações básicas [95]

Existiam à data dos Censos 2001, 127.545 habitações de residência habitual que não dispunham de pelo menos uma das citadas instalações básicas de habitabilidade e salubridade. Este é um número particularmente preocupante pois trata-se de habitações de residência habitual de famílias, que não possuem estas condições no seu dia-a-dia.

Em termos percentuais, estas destacam-se no Peso da Régua e Baião e não apresentam um padrão de localização definido.

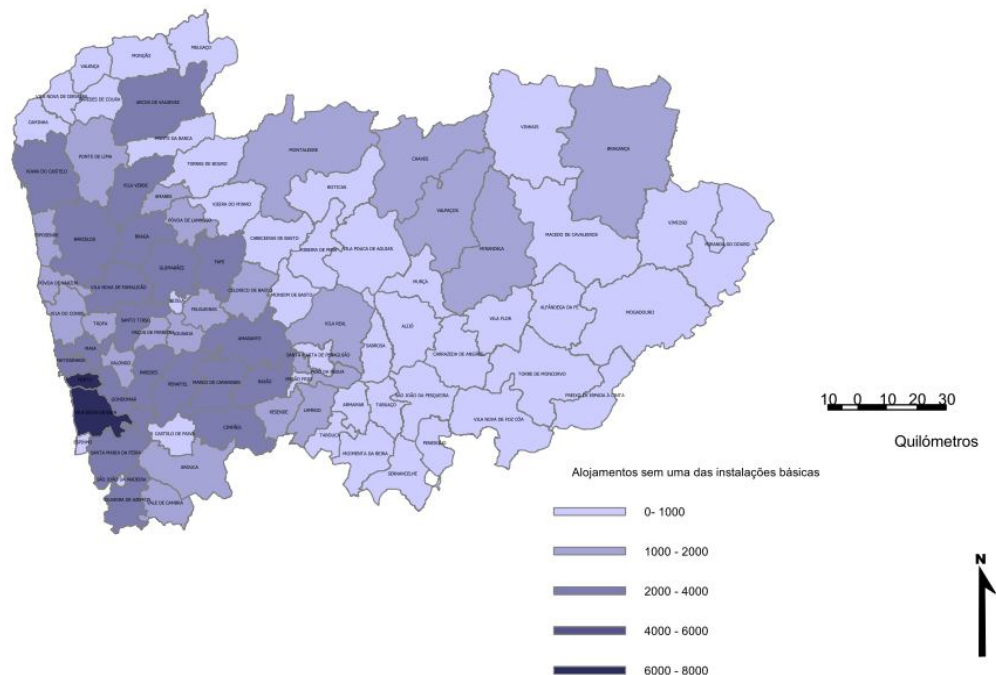


Fig.4.10 – Quantidade de Alojamentos sem pelo menos uma das instalações básicas [96]

Em termos absolutos, destacam-se os concelhos com um número superior de habitações, o Porto e Vila Nova de Gaia. É natural que havendo uma distribuição relativamente homogénea em termos percentuais, os valores absolutos se demonstrem mais altos nos concelhos com maior número de alojamentos.

4.4.3. IDADE DO PARQUE HABITACIONAL

A idade do parque habitacional é um parâmetro importante, para cruzar essa informação com o estado de conservação dos edifícios e retirar algumas ilacções acerca da relação entre idade do parque e conservação dos edifícios. Diferentes políticas devem ser implementadas caso o parque a precisar de recuperação seja antigo ou seja um problema também relativo ao parque recente.

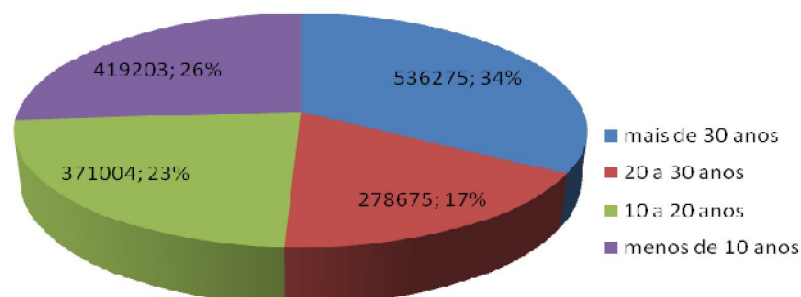


Fig.4.11 – Idade do Parque Habitacional da Região Norte [97]

Em relação a este parâmetro convém referir que as décadas mais recentes possuem mais alojamentos e que aproximadamente um terço dos edifícios na Região Norte tem já uma idade superior a 30 anos, o

que mostra bem a importância da manutenção e reabilitação do edificado, em particular do edificado de habitação.

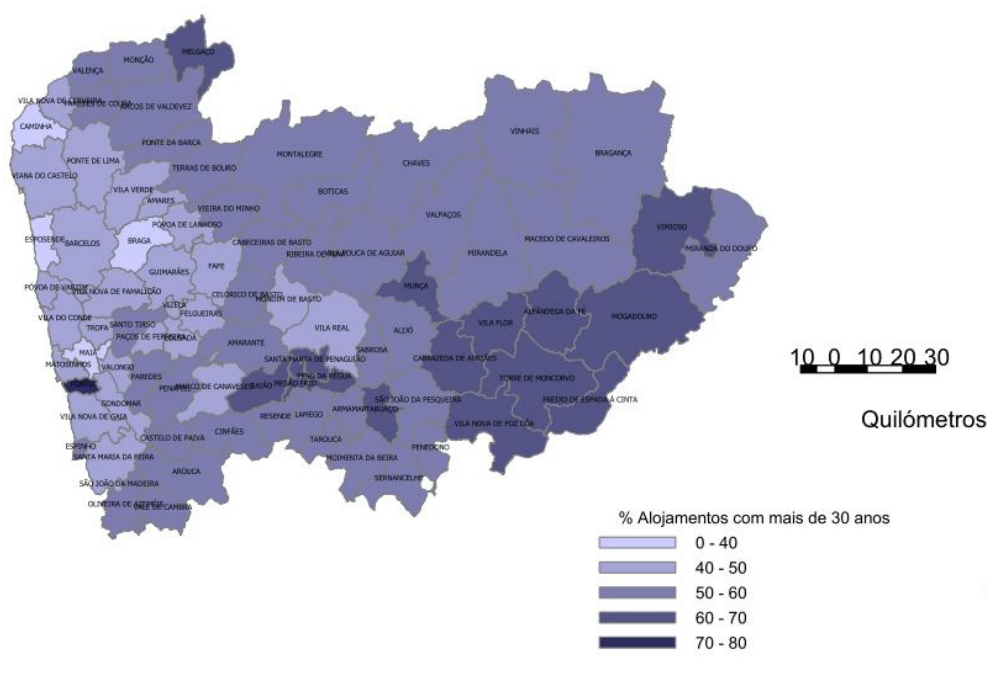


Fig.4.12 – Percentagem de Alojamentos com mais de 30 anos [98]

No mapa acima exposto denota-se que a percentagem de alojamentos com mais de 30 anos é em termos globais, inferior nas NUT III mais próximas do litoral, à excepção do concelho do Porto que possuía à data dos Censos uma percentagem superior a 70% de edifícios construídos antes de 1970. No quadro seguinte encontra-se tal como indicado que seria interessante, um cruzamento de dados entre a época de construção do edificado e o seu estado de conservação.

Quadro 4.4 – Relação entre Época de Construção do Edificado e Estado de Conservação [99]; SNR – Sem necessidade de reparação; CNR – Com necessidade de reparação; MD – Muito Degradado.

Época de construção	Estado de conservação	Edifícios (N.º) por Localização geográfica (à data dos Censos 2001), Época de construção e Estado de conservação;									
		Portugal	Norte	Minho-Lima	Cávado	Ave	Grande Porto	Tâmega	Entre Douro e Vouga	Douro	Alto Trás-os-Montes
Total	Total	3160043	1100329	108587	105772	137723	264744	173068	79843	110307	120285
	SNR	1868342	616842	69516	66152	81383	141078	93352	46425	57028	61908
	CNR	1199336	444788	36523	36868	52216	113675	72575	30945	47924	54062
	MD	92365	38699	2548	2752	4124	9991	7141	2473	5355	4315
Antes de 1919	Total	253880	86225	8545	5809	8097	21942	14823	4071	12184	10754
	SNR	50204	12466	1851	976	1134	3508	1669	415	1641	1272
	CNR	164489	57386	5491	3751	5332	14608	9992	2809	7920	7483
	MD	39187	16373	1203	1082	1631	3826	3162	847	2623	1999
De 1919 a	Total	344936	107055	8665	6851	10525	35684	15916	6937	11520	10957

1945	SNR	96854	24871	2756	1730	2475	8955	3098	1321	2423	2113
	CNR	222415	72051	5315	4451	7017	23607	10926	4929	7933	7873
	MD	25667	10133	594	670	1033	3122	1892	687	1164	971
De 1946 a	Total	357042	110336	9119	7992	12629	36122	14993	8621	9784	11076
1960	SNR	136694	35943	3780	2595	3783	13181	4112	2514	2770	3208
	CNR	207783	69121	5037	5007	8154	21497	10018	5688	6437	7283
	MD	12565	5272	302	390	692	1444	863	419	577	585
De 1961 a	Total	395262	133759	12935	11793	15861	39118	18202	10103	12090	13657
1970	SNR	200951	60651	7205	5755	6903	18675	7209	4413	4914	5577
	CNR	187892	70157	5552	5814	8611	19606	10474	5470	6855	7775
	MD	6419	2951	178	224	347	837	519	220	321	305
De 1971 a	Total	553349	199449	21383	20585	26103	43207	29512	14146	19833	24680
1980	SNR	358958	119276	14634	12741	15738	26423	15953	8846	11196	13745
	CNR	190096	78196	6633	7652	10171	16335	13237	5159	8318	10691
	MD	4295	1977	116	192	194	449	322	141	319	244
De 1981 a	Total	359579	134284	15123	14139	18304	26678	20663	9659	13606	16112
1985	SNR	262942	92707	11523	10069	12856	18573	13283	6781	9105	10517
	CNR	94925	40809	3537	4002	5369	7955	7238	2819	4372	5517
	MD	1712	768	63	68	79	150	142	59	129	78
De 1986 a	Total	289351	107098	11497	12139	14763	20602	17133	8261	10646	12057
1990	SNR	230427	81521	9377	9398	11347	15831	12456	6496	7898	8718
	CNR	57893	25071	2079	2695	3345	4706	4581	1719	2653	3293
	MD	1031	506	41	46	71	65	96	46	95	46
De 1991 a	Total	279146	103668	10322	12106	14745	19029	18674	8235	10027	10530
1995	SNR	236422	85125	8773	10063	12183	15826	15172	6958	8003	8147
	CNR	42045	18203	1532	2004	2521	3153	3427	1252	1969	2345
	MD	679	340	17	39	41	50	75	25	55	38
De 1996 a	Total	327498	118455	10998	14358	16696	22362	23152	9810	10617	10462
2001	SNR	294890	104282	9617	12825	14964	20106	20400	8681	9078	8611
	CNR	31798	13794	1347	1492	1696	2208	2682	1100	1467	1802
	MD	810	379	34	41	36	48	70	29	72	49

O quadro acima construído contém muita informação, da qual importa retirar algumas conclusões. A primeira, e de certa forma, seguindo a lógica natural, que quanto mais recentes as habitações menos casos de habitação muito degradada encontramos. Contudo, é de realçar o grande número de edifícios muito degradados com menos de uma década à data dos dados. De realçar também que os construídos nos últimos cinco anos possuem mais em estado muito degradado que os construídos entre 1991 e 1995. Isto pode mostrar um decréscimo na qualidade da construção, pois é uma situação anormal.

Uma outra conclusão interessante é a que na região norte, mais de 10% das habitações com menos de 5 anos já precisam de intervenção para reparação, sendo essa uma situação transversal a todas as NUT III. Esta é uma situação preocupante e que vem realçar o anterior ponto.

Será interessante também tentar vislumbrar um horizonte a partir do qual se note um aumento brusco na quantidade das habitações a necessitar de intervenções, o que poderá ajudar a direccionar políticas e

programas de acção para habitações com mais de x ou y anos. Contudo, não existe uma quebra muito definida a este nível, notando-se um aumento relativamente regular à medida que aumenta a idade das habitações. Pode, no entanto referir-se o regime entre 30 e 40 anos, que apresenta já um rácio de alojamentos com necessidade de intervenção superior a 40%.

De resto, convém realçar o crescimento do número de habitações construídas em todas as NUT III ao longo do século XX.

4.5. SÍNTESE CONCLUSIVA

É importante começar por referir que este capítulo engloba alguns dos dados mais importantes de todo este estudo, sendo parte da espinha dorsal de todo o ensaio.

Interessa destacar a discussão que surge à volta do conceito de carência e as diferentes tradições que debatem este mesmo conceito. Posteriormente alerta-se para a necessidade de estimar tão correctamente quanto possível estas carências, procurando-se uma metodologia adequada, e apontando imprecisões de difícil correcção à utilizada. Assim, é de considerável dificuldade o sucesso na procura de uma metodologia que tome em consideração todas as especificidades da realidade.

No entanto, de acordo com a metodologia adoptada são ainda consideráveis as famílias em situação de carência habitacional, fruto de um desajuste entre o parque habitacional e uma utilização adequada deste. Em termos absolutos, as carências estão essencialmente concentradas nas zonas de maior população como o Grande Porto, o Cávado, o Ave e as cidades de Chaves e Vila Real, principalmente. Em termos relativos, percentualmente face ao total de famílias, os concelhos localizados a oeste apresentam na globalidade percentagens superiores. Este indicador percentual é bastante importante na identificação dos municípios que mais cuidados devem ter em relação ao sector da habitação, desenvolvendo políticas que lhes permitam melhorar o seu desempenho.

A sobrelotação é o caso que mais contribui para o total das carências habitacionais. Neste indicador as zonas mais afectadas são, grosso modo, as mais afectadas pela totalidade das carências. No caso da partilha de alojamentos, indicador sujeito a imprecisões de contabilização, como já referido, o caso é semelhante, mas destaca-se de forma particular o caso do concelho do Porto, o único no último escalão, e com um número de casos muito superior a qualquer um dos restantes concelhos da RN.

As carências devem ser também analisadas com atenção ao futuro, sendo importante abordar a questão das carências dinâmicas tomando em consideração os diferentes cenários possíveis de evolução da população, entre outros factores. Tendo em atenção os diferentes cenários que o INE disponibiliza e comparando esses cenários com as estimativas para a actualidade, é expectável que o parque habitacional em 2015 seja superior ao necessário. Ou seja, o problema será de adequar o parque às famílias, e apostar na reabilitação do parque existente e na sua manutenção.

As carências qualitativas são um caso particular das carências estáticas, neste estudo. No entanto mostram-se de igual importância pois procuram mostrar a grandeza do número de habitações a necessitar de intervenção. No que toca ao estado de conservação do edificado, por análise dos indicadores “percentagem de edifícios a necessitar de reparações” e “percentagem de edifícios muito degradados” é claro que uma grande fracção do edificado necessita de ser intervencionado. De facto, em diversos concelhos a soma destes 2 indicadores totaliza mais de metade do parque habitacional e no caso do concelho do Porto, por exemplo atinge os 2/3. Também os alojamentos sem pelo menos uma das instalações ou infra-estruturas básicas de habitabilidade e salubridade aparecem em grande número. De realçar que mais de 120.000 habitações de residência habitual (e não da totalidade de

habitações) não possuem uma ou mais destas instalações (água, electricidade, banho e retrete). Quer no concelho do Porto quer no concelho de Gaia o número de habitações nestas condições é superior a 6000. É também interessante procurar analisar a idade dos alojamentos na RN e tanto quanto possível cruzar esse tipo de informação com o estado em que se encontram os alojamentos. De forma global, as décadas mais recentes apresentam um peso superior na totalidade dos alojamentos, e cerca de um terço do total das habitações foi construída há mais de 30 anos. Como seria expectável, observou-se também que tendencialmente, quanto mais antiga é a construção, em pior estado está. Ainda assim é de realçar o grande número de alojamentos a necessitar de intervenção na década anterior à recolha dos dados utilizados, sendo que mais de 10% das habitações com menos de 5 anos necessitavam já de intervenções de recuperação.

5

ANÁLISE A PLANOS LOCAIS DE HABITAÇÃO

5.1. NOTAS INTRODUTÓRIAS

Sendo esta dissertação sobre a problemática da habitação e dos problemas e soluções a nível local, foi entendido que é do maior interesse analisar Planos Locais de Habitação de diversas cidades europeias. Esta análise permite analisar diferentes visões do estado em relação à habitação, pensar e conhecer políticas urbanas de diferentes objectivos, fazendo face aos problemas diferenciados que cada cidade enfrenta, conhecendo propostas de solução que identificam e relacionam a problemática da habitação com diversas questões de âmbito social e de desenvolvimento das sociedades.

A análise dos capítulos precedentes evidencia uma grande diversidade de situações de necessidade e variados problemas. A estratégia apontada pelo PEH realça a importância do enquadramento local das políticas de habitação, caminho esse seguido em vários países. Assim, surge como de capital importância um estudo deste tipo de estratégias, e de que forma estas se enquadram com os governos centrais.

O apoio governamental deve passar por medidas concretas, e investimentos em acções de apoio à reabilitação e conservação como,

- Programas e instrumentos de ajuda individual, incluindo:
 - Empréstimos com taxas moderadas para trabalhos de reabilitação que normalizem a habitação em normas de salubridade, segurança e conforto;
 - Deduções fiscais para despesas em reabilitação;
 - Deduções fiscais em sistemas de Planos de Poupança-Habitação;
- Programas globais de investimento em Reabilitação, através da dinamização do mercado. Estas acções devem ser concentradas em termos geográficos nos espaços onde se localizam fogos degradados, geralmente os centros das grandes cidades. Estes apoios podem também passar pela sua inserção nos Planos Locais de Habitação, partilhando o município responsabilidades com o Estado central. Esta estratégia foi utilizada com sucesso em grandes cidades europeias e americanas, onde os referidos incentivos se associaram às condições sociais, nomeadamente:
 - Evolução sócio - demográfica das famílias, com diminuição da dimensão das famílias;
 - Melhoria da capacidade económica das famílias.

A evolução das questões sociais e políticas conduziram a que a população procurasse fogos de menor dimensão e de melhor qualidade, geralmente disponíveis em quarteirões centrais, áreas essas objecto de processos de reabilitação.

No entanto, e como também já se verificou em alguns casos, esta estratégia pode ter efeitos redistributivos, empurrando as famílias de fracos rendimentos desses quarteirões para os subúrbios, devido ao acréscimo da procura nessas zonas, principalmente nas que já foram alvo de reabilitação.

Assim, o delinear de estratégias eficazes devem ter em conta algumas questões:

- Papel decisivo dos municípios na definição das necessidades locais e das quotas mínimas a atribuírem à função residencial, designadamente no centro dos principais aglomerados urbanos.
- Missão essencialmente reguladora e orientadora da Administração Central traduzida no caderno de encargos das operações de reabilitação.
- Necessidade de cobrir os custos da operação e da manutenção.

As políticas de investimento devem ser intersectoriais e devem visar melhorar a diversidade de factores físicos, económicos e sociais que explicam a deterioração que actualmente se verifica no tecido urbano. As estratégias seguidas têm-se manifestado algo insuficientes na resposta à degradação do edificado e assim é do maior interesse uma análise a estratégias prosseguidas noutras localidades numa tentativa de perceber que tipos de políticas esses municípios têm preconizado.

Além das questões referidas deve-se também procurar adequar melhor o espaço habitacional existente às necessidades da população, nomeadamente apoiar a reconversão de grandes habitações em pequenos apartamentos separados e estabelecer mecanismos de informação e apoio jurídico que facilitem a permuta de habitações entre famílias (tal como defendido em PLH's de cidades europeias).

Assim, foram analisados diversos PLH, de diversos países, com entendimentos diferentes da interferência estatal nesta questão, com objectivos diferentes, uns com maior preocupação em recuperar o património existente, outros com igual preocupação direccionada para a insuficiência do seu parque habitacional ou problemas no mercado. Qual o papel da habitação social em cada país, e mais que isso, nas estratégias locais de habitação? Que soluções são ou estão pensadas para a habitação dos grupos mais desfavorecidos?

Portugal começou recentemente a dar os seus primeiros passos na elaboração de Planos Locais de Habitação, (Lisboa produziu recentemente o seu) e nesse sentido deve munir-se de todos os elementos existentes em países nos quais os municípios e as áreas metropolitanas têm já algumas gerações de PLH desenvolvidos para melhor sustentar e basear os nossos planos. A estratégia para a habitação a nível local é actualmente um tema ainda muito reduzidamente trabalhado em Portugal, e especialmente no que concerne à Região Norte diversos desafios se colocam ao poder local, conforme dissecado na análise a nível estatístico realizada neste trabalho. De facto, a nível nacional existe, um Plano Estratégico de Habitação no qual se delineiam políticas sectoriais que abrangem todo o território nacional. Contudo, levanta alguma discussão o facto de o Plano Regional de Ordenamento do Território – Norte (PROT-N) [100] se abster de fazer uma reflexão sobre o papel, os problemas e a estratégia para a habitação da Região Norte quando se sabe da importância desta temática, em particular na principal cidade da região. Nesse sentido é necessário que a sociedade civil e em particular o poder regional e local comecem efectivamente a desenvolver políticas e a operacionalizá-las convictamente, antecipando e eliminando panaceias futuras com acções precoces.

Assim, optou-se por analisar PLHs de 3 cidades diferentes, inseridas em países com abordagens distintas sobre o papel do estado no sector da habitação: Barcelona, Nantes e Londres.

A metodologia passou por investigar o tipo de diagnóstico feito pelos municípios, as estratégias de intervenção, as formas de regulamentação do mercado, procurando quais os parceiros e os recursos envolvidos. As principais fontes de informação foram os próprios documentos dos PLH e a legislação de cada país.

5.2. PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE BARCELONA: “PLAN DE VIVIENDA DE BARCELONA 2008-2016”

O “Plan de Vivienda de Barcelona 2008-2016” [101] é um instrumento de previsão e programação, dirigido a responder às necessidades de habitação e a favorecer o mix social, de forma ligar e a tornar coerentes as políticas de ordenamento urbano, social e de habitação. Pretende ser um plano estrutural, não só conjectural, e estabelecer bases de actuação nas políticas de habitação dirigidas aos diferentes sectores de população.

Este Plano foi pensado essencialmente enquanto um instrumento de aplicação de Políticas, e um garante da diversidade de habitação, não descurando a função de reequilíbrio e protecção social dos mais desfavorecidos.

Este Plano Local de Habitação define os objectivos e princípios de uma política dirigida a responder às necessidades de habitação e alojamento, a favorecer a renovação e regeneração urbanas, a promover a mistura social, melhorar a acessibilidade a pessoas com incapacidades, garantindo uma lógica de oferta de habitação.

Os objectivos principais deste plano são, entre outros, a oferta diversificada, a satisfação das necessidades de habitação, o equilíbrio social e territorial e a atenção prioritária a pessoas e unidades de convivência economicamente menos favorecidas.

Assim, o plano preconiza a definição de uma política holística, global, dirigida a pessoas que tenham algum tipo de carência habitacional, seja ela quantitativa ou qualitativa, nomeadamente para:

- Pessoas que não dispõem de alojamento e que necessitam do mesmo para desenvolver o seu projecto de vida.
- Para as pessoas que dispõem de habitação, mas que não possuem condições de habitabilidade.
- Para as pessoas que possuem habitação mas estão em risco de as perder por razões socioeconómicas.

Segundo a Legislação Espanhola, os Planos Locais de Habitação devem conter os seguintes componentes:

- A análise e Diagnóstico da situação de habitação no Município
- Os Objectivos, Programas e Estratégias de Actuação
- A avaliação Económica e Financeira das Acções

O Plano Local de Habitação de Barcelona 2008-2016 (PLHB) desenvolve-se segundo sete eixos estratégicos:

- Aumentar o Solo destinado a habitação acessível (Custos Controlados)

- Procurar enquadrar a procura social por habitação, aumentando e diversificando a oferta de habitação protegida e acessível
- Melhorar as Condições do parque habitacional
- Fomentar o aluguer do parque privado
- Intervir, regulando as disfunções sociais do mercado
- Apoiar a inovação na Construção, promovendo a sustentabilidade na edificação e na ecoeficiência
- Procurar aproximar e apoiar a cidadania. Aumentar a participação cívica. Procurar a Governança.

5.2.1. ANÁLISE E DIAGNÓSTICO

As projecções demográficas estudadas para o período 2008-2016 indicam uma estabilização da população de Barcelona, com tendência para redução. As alterações na estrutura etária são dos dados mais significativos aquando da elaboração de um Plano Local de Habitação (PLH). O envelhecimento populacional requer outro tipo de atenções na concepção do parque habitacional que têm que ser acomodadas.

De forma global, foi considerado no PLHB que a procura de habitação seria marcada pelos seguintes aspectos:

- Incremento do número de alojamentos unipessoais, ou para famílias monoparentais. Este tipo de alojamento consolidar-se-á como uma parte das novas necessidades habitacionais mais relevantes.
- Incremento do número de adultos com necessidades específicas, tais como condições de acessibilidade e habitabilidade especiais face a problemas particulares. Novos equipamentos sociais e residenciais especializados terão maior procura.
- Novas soluções de apoio social aos “sem-abrigo”. A consciencialização social deste problema tenderá a promover a busca de soluções que permitam combater a exclusão social. O acompanhamento e a inclusão social passarão por alojamento em fases de transição, até inserir estes indivíduos em habitações de rendas reduzidas.
- Uma procura de características próprias. As necessidades de jovens em idade de emancipação e de adultos na terceira idade, fomentará o aparecimento de uma diversificação de tipologias de habitação, não descurando uma provisão adequada de habitação social para pessoas e agregados de rendimentos baixos.

As estratégias, os instrumentos e as actuações do PLHB 2008-2016 orientam-se no sentido de garantir resposta à procura de habitação a custos controlados. Por outro lado, o Plano também deve contemplar situações de realojamento devido a processos urbanísticos, assegurando acesso às habitações que a legislação espanhola prevê nestas situações.

O PLHB estima que nos oito anos de vigência do plano a procura de habitação se situe entre as 150.000 e os 163.000 alojamentos.

5.2.2. ESTRATÉGIAS, INSTRUMENTOS E ACÇÕES DO PLANO

- Impulsionar a obtenção e gestão urbanística de Solo destinado a Habitação apoiada
 - Realização de um total de cerca de 18.000 habitações em regime de Habitação apoiada

- Promover e apoiar projectos urbanísticos nos quais os aspectos de gestão do Solo comportem um elevado número de vivenda protegida
- Fomentar a Renovação Urbana, especialmente em tecido urbano obsoleto (Objectivo do Plano é a promoção de 2500 a 3000 habitações em bairros em remodelação urbanística e por patologias estruturais)
- Reserva de Solos destinados a outras necessidades residenciais e de alojamento
 - O PLHB, enquanto ferramenta de planificação, racionalização e gestão aponta os objectivos básicos das necessidades de diferentes equipamentos que a cidade necessitará a médio e longo prazo. Destes destacam-se os alojamentos temporários para pessoas com necessidades específicas, incluídas nos equipamentos especializados de inclusão social. Neste catálogo contemplam-se entre outras, residências para a terceira idade, residências para pessoas com incapacidades, residências para sem-abrigo e os Centros Regionais de Acção Educativa (acolhem menores sob a tutela do Estado, sendo menores em risco social), bem como as residências para estudantes.
- Consolidar o Património Municipal de Solos destinados à Habitação
 - Aquisição do solo e/ou de habitação
 - Recursos obtidos pela cedência de 10% do terreno de empreendimentos urbanos
 - Promover a manutenção da propriedade pública do solo na acção municipal, através da manutenção do direito de superfície

5.2.3. DIVERSIFICAR A OFERTA DE HABITAÇÃO A CUSTOS CONTROLADOS

- Criação do Fundo Público de Alojamentos de Arrendamento Social
- Habitação Pública
 - Habitação para Jovens – para promover a emancipação dos jovens
 - Habitação para a terceira idade
 - Habitação para contingentes especiais – Destinadas a cobrir necessidades temporárias de grupos em risco de exclusão social
 - Habitação para emergências sociais
- Habitação para Arrendamento em Regimes Especiais e Gerais a 25 anos

O PLHB cria diversas opções escalonadas em função dos rendimentos da população. Contudo há a destacar algumas iniciativas:

- Realojamento de pessoas afectadas por processos de Renovação Urbana, habitações destinadas a acolher em regime de realojamento indivíduos ou agregados familiares forçados a mudar de residência por processos imperativos de carácter urbanístico.
- Residências para a terceira idade, equipamentos dirigidos a pessoas maiores de 65 anos que não podem fazer as actividades quotidianas de forma autónoma.
- Acolhimento para pessoas com incapacidade física, psíquica ou sensorial. Destinadas a acolher pessoas adultas com problemas que os impeçam de realizar as actividades diárias e de viverem de forma autónoma.
- Centros Residenciais de Acção Educativa (CRAE), estabelecimentos que acolhem menores que foram retirados administrativamente à guarda das suas famílias e não têm famílias de acolhimento. São recursos residências de carácter socioeducativo de estadia limitada e que acolhem menores entre os 3 e os 18 anos em situação familiar de risco social.

- Pessoas sem-abrigo, serviço de acolhimento de diverso tipo. São estruturados em função do fim a que se destinam: acolhimento inicial e tratamento, apoio básico e inserção e apoio à inclusão.
- Alojamento de Estadia curta para pacientes e familiares de hospitais pediátricos, serviço destinado a crianças, adolescentes (e respectivos familiares) que necessitam de serviços longe dos seus lugares de origem.
- Residências de Estudantes. O PLHB promove e facilita, juntamente com as universidades a construção de novas residências estudantis. Os objectivos para o período de vigência do Plano são de produzir entre 1500 a 2000 alojamentos.

5.2.4. MELHORIA DAS CONDIÇÕES DO PARQUE HABITACIONAL

O fomento da Conservação e especialmente da Reabilitação do património imobiliário residencial são instrumentos primordiais para garantir o direito a uma vida condigna de uma cidade consolidada como Barcelona. As acções de Reabilitação tem um duplo objectivo, melhorar a qualidade das habitações e do meio urbano, bem como colocar no mercado habitações vagas com o propósito de promover o arrendamento.

- Cumprimento do dever de Conservação e Manutenção dos edifícios de Habitação. Tal como estabelece a legislação de urbanismo e habitação, os proprietários têm o dever de proceder à manutenção e conservação dos edifícios para que estes possam desenvolver a sua função no mercado. Devem estar garantidas as condições de habitabilidade adequadas para o seu uso.

Neste capítulo, os objectivos do Plano centram-se nos seguintes aspectos:

- Promover a revisão das Portarias relacionadas com a Reabilitação
- Elaborar um Protocolo de Actuação nos Processos de Inspecção, estabelecendo um sistema que potencie a Inspecção, e a adequação das Cédulas de Habitabilidade e da Inspecção Técnica da Edificação
- Definição de um Protocolo de Pronunciamento Municipal acerca de situações de incumprimento de manutenção e reabilitação por parte do proprietário, incluindo a previsão de sanções aos infractores.

É também objectivo a optimização do Quadro de Apoios à Reabilitação. Para o atingir deste objectivo colocar-se-ão em prática três medidas:

- Englobar num só quadro, “Consortio de la Vivienda de Barcelona”, todas as ajudas e apoios à Reabilitação Urbana, independentemente da sua origem
- Estabelecer um portal único para a informação e gestão das ajudas à Reabilitação
- Impulsionar uma atitude pró-activa do Município e dos parceiros com o intuito de agilizar processos, facilitar acessos a apoios e a programas específicos

Mas qual o âmbito territorial de aplicação dos Programas de Reabilitação?

O âmbito geral inclui todos os edifícios da cidade que cumpram os requisitos estabelecidos. Os programas de Reabilitação objecto de ajudas são os seguintes:

- Obras Estruturais, Melhoria da Segurança dos Edifícios

- Problemas Territoriais de Reabilitação centradas em bairros e áreas da cidade que concentram edifícios com patologias estruturais. Os edifícios fora dos bairros e áreas consideradas também podem usufruir dos apoios.
- Obras não Estruturais, Melhoria da Segurança Exterior dos Edifícios
 - Acções sobre Elementos exteriores, com especial atenção a segurança de fachadas.

Dentro da Acessibilidade, foram pensadas acções que melhorem a acessibilidade nas habitações já existentes.

- Melhoria de Acessibilidade às Habitações: O objectivo deste programa é aperfeiçoar a acessibilidade dos edifícios e das habitações com o fim de melhorar a qualidade de vida dos moradores.
 - Programa de apoios para a instalação de elevadores, este apoio destina-se a todos os edifícios sem elevadores, com possibilidade de instalação. Procura apoiar a coesão social, tendo em atenção pessoas e agregados de menores recursos, melhorando a qualidade de vida e procurando um equilíbrio territorial, tendo em especial atenção os bairros com mais necessidade.
 - Eliminação de Barreiras Arquitectónicas, fomentar-se-á acções de reabilitação que tenham como objectivo suprimir as barreiras arquitectónicas tanto interiores como exteriores aos edifícios.
 - Adaptação de mobilidade interna, através da adequação das habitações às necessidades específicas de moradores
- Sustentabilidade e Reabilitação energética: Neste caso o objectivo é apoiar a eficiência energética do edificado através de actuações de reabilitação, implementando medidas de poupança de energia através da instalação de painéis solares térmicos e/ou foto – voltaicos e medidas de isolamento térmico e acústico dos edifícios.
- Programa de Habitabilidade: A qualidade de vida dos cidadãos e das cidadãs depende em parte das condições de habitabilidade das suas casas. É importante a melhoria das condições de habitabilidade através de pequenas intervenções, garantindo a melhoria para níveis mínimos de habitabilidade de algumas habitações.

Um pouco à parte destes programas encontram-se áreas geográficas com especificidades, bem delimitadas, que se revestem de um interesse especial. As suas características aliadas às subvenções que lhes são dedicadas fazem com que difiram das restantes.

As Áreas de Reabilitação Integral (ARI) e as Áreas Extraordinárias de Reabilitação Integral englobam a esmagadora maioria das áreas de âmbito específico.

As ARI englobam nove áreas que pelo mau estado de conservação em que se encontram são consideradas de quase reabilitação integral, integrando no seu objecto 35.690 habitações distribuídas por 3.260 edifícios.

As AERI são instrumentos excepcionais geridos em coordenação com o Ministério da Habitação, e o poder regional e local. Barcelona possui duas AERI.

A AERI del Carmel, entre outras intervenções contempla a renovação das fachadas dos edifícios da zona afectada, instalação de elevadores e renovação de redes de serviços.

A AERI de Sants-Badal pretende reformular e regenerar uma zona degradada afectada pelas obras das novas linhas ferroviárias de alta velocidade. O objectivo é desenvolver um programa de intervenção

que permita não só reabilitar o edificado mas como impulsionar e coordenar programas de melhoria do espaço público e equipamentos.

5.2.5. PROMOÇÃO DO ARRENDAMENTO DO PARQUE HABITACIONAL PRIVADO

Sendo que a capacidade de promoção de nova habitação a custos controlados numa cidade como Barcelona é insuficiente para garantir alojamento aos seus cidadãos e representaria um custo elevadíssimo, o PLHB preconiza outro tipo de esforços que possibilitem a um maior número de pessoas uma habitação através do mercado de arrendamento privado. Assim desenvolvem-se programas de apoio focados em várias direcções. Por um lado, apoios ao arrendamento, e por outro, apoios destinados à mobilização do parque desocupado com vista a colocá-lo no mercado de arrendamento.

- Apoios ao Arrendamento para Agregados Desfavorecidos. Estes apoios, de carácter pontual destinam-se a situações excepcionais de dificuldade de pagamento de rendas.
- Renda Básica de Emancipação. Esta renda é uma prestação mensal de 210€ para jovens entre os 22 e os 30 anos que disponham de uma fonte regular de rendimentos, e cujo rendimento anual não supere os 22.000 brutos, e tenham um contrato de arrendamento vigente. Pode ser usufruído num máximo de 4 anos.
- Mobilização de alojamento para arrendamento. Medidas de apoio à reabilitação de habitações para arrendar conjugadas com acções e programas de mediação e concertação entre proprietários e inquilinos são importantes para garantir esta mobilização.

5.2.6. INTERVENÇÃO NAS DISFUNÇÕES SOCIAIS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Neste capítulo o PLHB procura detalhar formas de actuar face a alguns problemas sociais. As prioridades referidas são o dever de conservação e manutenção, a pressão imobiliária, os alojamentos não clássicos (em particular as barracas) e os casos de sobre - ocupação.

Assim, através de medidas como a criação do Registo Municipal de Terrenos/Lotes livres que possibilita uma gestão mais cuidada e eficiente, estudando em que terrenos construir e os índices urbanísticos.

Em relação a barracas, o PLH pretende erradicar este problema do parque imobiliário da cidade. As zonas de maior concentração encontram-se em áreas intervencionadas pelos programas de reabilitação. A Lei de Direito à habitação estabelece no artigo 44 que as pessoas deslocadas pela erradicação das barracas têm direito a serem realojadas com contratos de aluguer a custos controlados.

No que concerne à sobre - ocupação de habitações, o objectivo é também erradicar este problema, actuando sobre as causas das situações, refere o documento do município espanhol.

5.2.7. INOVAÇÃO NA CONSTRUÇÃO, PROMOÇÃO DA SUSTENTABILIDADE NA EDIFICAÇÃO E DA ECO-EFICIÊNCIA

Para atingir o objectivo de reduzir consumos de energia e de recursos naturais é imprescindível a aplicação de energias renováveis, a utilização de novos materiais na construção e a eco – eficiência.

- A construção sustentável e com critérios de respeito pelo meio – ambiente. É necessário adoptar critérios de sustentabilidade na selecção de materiais a utilizar na edificação, bem

como a redução de resíduos de construção. É também necessário promover a poupança de água durante os processos construtivos e durante a vida útil das habitações.

- **Desenvolvimento Urbano Sustentável. Eco – Bairros.** Com a definição dos eco – bairros pretende-se dar um passo em frente nas políticas de desenvolvimento sustentável da cidade, sistematizando processos.
- **Certificação Energética.** A certificação energética dos edifícios é uma exigência derivada da Legislação Europeia e Espanhola. Por um lado procura-se melhorar as condições de eficiência do parque habitacional, e por outro informar das implicações ambientais e financeiras das diferentes políticas energéticas.
- **Inovação tecnológica no Processo Construtivo.** O PLHB incentiva a melhoria da qualidade, da gestão, da sustentabilidade, da inovação e da segurança na construção e reabilitação de edifícios e reduzir o impacto global com uma política ambiental equilibrada.

5.2.8. PROXIMIDADE E APOIO À CIDADANIA, PROMOÇÃO DA PARTICIPAÇÃO

A participação cívica informada e consciente é um contributo inestimável para o sucesso das operações.

Assim, várias acções são levadas a cabo para promover a intervenção da população.

O Conselho da Habitação Social de Barcelona, no qual têm assento os diversos parceiros sociais, é encarregado de acompanhar a aplicação do Plano, tendo assim um papel interventivo e activo em todo o processo.

Paralelamente a Rede Integrada de Gabinetes de Habitação presta um serviço de informação ao grande público acerca de todas as questões no âmbito da problemática e estão presentes em todos os distritos da cidade.

5.2.9. MOBILIZAÇÃO DE RECURSOS

O PLHB prevê uma importante mobilização de recursos na prossecução dos objectivos que pretende atingir.

Em termos de Eixos, os 3 primeiros são claramente os que mais recursos mobilizam, totalizando 90.8% do total. Quanto à origem dos fundos é essencialmente pública (70%), tendo os privados uma quota de cerca de 30%. O financiamento público provém em 40.6% do total, dos cofres do Município.

A promoção do arrendamento consumirá um total de 49.5% dos fundos, estando 38.9% reservados à reabilitação, em termos de acções.

Estima-se que 30.5% das famílias residentes na cidade serão beneficiadas pelo Plano.

5.2.10. LIVRO BRANCO DO PLHB

O PLHB é constituído por diversos documentos. Um deles é o Livro Branco, no qual estão consagradas as 25 propostas prioritárias, que conseguiram reunir maior consenso e que seguidamente se plasmam, divididas em grupos:

Grupo A – Dificuldade de acesso à Habitação

- 1) É necessário considerar o acesso à habitação não apenas um direito mas também como um bem
- 2) Procurar adaptar respostas às necessidades. Não existe uma única solução para o problema da habitação.

Grupo B – Território

- 3) Consolidação da Rede de Gabinetes, com uma por distrito, incluindo as funções de informação e acessória, sendo um espaço onde se centralizam as ofertas públicas e se faz a interação entre proprietários e inquilinos.

Grupo C – Agregados Desfavorecidos

- 4) Encarar as necessidades sociais e de habitação de uma população cada vez mais envelhecida.
- 5) Melhorar a acessibilidade em todas as habitações, aumentando o número das mesmas destinadas a indivíduos com problemas de ordem de locomoção ou acessibilidade. Garantir especial atenção aos jovens e idosos.
- 6) É necessário lutar contra a discriminação que parte de alguns proprietários e imobiliárias praticam ao negar o arrendamento a imigrantes. Neste capítulo é importante uma mediação cuidada, sensibilizando a população contra a discriminação e xenofobia.
- 7) Impulsionar formas de emancipação avançada fomentando arrendamento a baixo preço para jovens. Estudar o modelo da Dinamarca, com créditos a jovens estudantes, com potenciais rendimentos futuros.

Grupo D – Disponibilidade de Terrenos

- 8) Ampliar a reserva de solo público, evitando a venda e leilão de terrenos.
- 9) Para maximizar a disponibilidade de solo é necessário que o mercado imobiliário não se preocupe apenas com a construção de nova habitação mas incluir o parque já construído e outros títulos.
- 10) Promover a gestão do solo através de políticas de habitação com acordos e parcerias público-privadas que operem na cidade.

Grupo E – Habitação Social

- 11) Procurar que os promotores responsáveis pelo parque social não têm como finalidade, sejam seles públicos ou privados, o lucro.
- 12) Garantir a transparência nos processos de atribuição de habitação social.
- 13) Potenciar a habitação social por arrendamento, com o propósito de evitar a especulação na venda.

Grupo F – Arrendamento vs Aquisição

- 14) Necessidade de políticas para promover o arrendamento, para incrementar a oferta e fazer baixar o preço. Aumento do investimento público no arrendamento em Barcelona.
- 15) Promoção de um mecanismo de preços máximos segundo as características do alojamento: área, estado de conservação, localização, etc. Tentativa de definir preços justos.
- 16) Corrigir o preço máximo por m2 estabelecido para apoios ao arrendamento de habitação usada, na legislação. Encontra-se actualmente subavaliada.

Grupo G – Reabilitação

- 17) Incrementar o número de bairros com convênios de reabilitação. Aumentar o número de sociedades de reabilitação urbanas.

Grupo H – Qualidade e Condições Habitacionais

- 18) Aplicar medidas de luta para a erradicação das barracas. Melhorar o estado de conservação do parque mais envelhecido e abandonado, para evitar o seu uso em condições fraudulentas.

Grupo I - Política de Habitação

- 19) Melhorar a coordenação e colaboração entre todas as administrações de institutos relacionados com a temática, simplificando procedimentos.
- 20) A Autoridade Regional deveria preparar um Plano Geral Metropolitano de Habitação, que contemple um Plano Geral de Urbanismo, um cálculo das carências habitacionais actuais e futuras e preparar um plano de transporte público mais eficaz e que torne acessíveis zonas de expansão urbana.
- 21) Estender e aplicar aos bairros já existentes o princípio da Lei do Urbanismo sobre a necessidade e obrigatoriedade de prever o número de infra-estruturas (escolas, bibliotecas, etc.) adequadas para a população.

Grupo J – Outras Propostas Prioritárias

- 22) Dar máxima prioridade a programas de reabilitação, promovendo esta via como forma de acesso à habitação.
- 23) Favorecer entidades que trabalham com grupos de desfavorecidos, como sem-abrigo ou com algum tipo de incapacidade física ou mental.
- 24) Estimular a criação de cooperativas de habitação para pessoas idosos, sem intenção de lucro, facilitando a estas o acesso a solo municipal e garantindo vantagens fiscais.
- 25) Incrementar as ajudas sociais para os jovens.

5.3. PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE NANTES

5.3.1. OS FUNDAMENTOS JURÍDICOS E AS QUESTÕES LEGAIS DO PROGRAMA LOCAL DE HABITAÇÃO

Em França, o Programa Local de Habitação é criado pela lei de 7 de Janeiro de 1983 relativa à repartição de competências entre municípios, departamentos, regiões e o Estado. [102]

Seguidamente os PLH foram confirmados e definidos por diversos textos legislativos, dos quais se podem destacar:

- La Loi Besson de 31 de Maio de 1990 [103]
- La Loi d'orientation pour la ville de 13 de Julho de 1991 [104]
- La Loi relative à la Solidarité e e tau Renouvellement Urbains (SRU) de 13 de Dezembro de 2000. [105]

Os PLH em França devem definir, para um mínimo de 5 anos os objectivos e princípios de uma política que vise responder às necessidades de alojamento e favorecer o mix social. Além disso deve também assegurar que nos municípios, e nos bairros desses mesmos municípios ocorre uma repartição equilibrada e diversificada da oferta de alojamento.

Além disso, indicam também os meios, incluindo os terrenos, a serem utilizados pelos municípios e instituições públicas com responsabilidades na área do Urbanismo.

Os PLH acima de tudo devem ter em conta as características de desenvolvimento recente da área em questão:

- Avaliação demográfica e económica
- Avaliação das necessidades dos habitantes actuais e futuros
- Serviços de Transportes

O método escolhido para elaborar o PLH tem que considerar o quadro legislativo. Deve naturalmente integrar as questões específicas do contexto legal e das regras de funcionamento das Áreas Metropolitanas.

As competências exercidas pelas Juntas Metropolitanas (Comunidades Urbanas em França) em matéria de equilíbrio social de habitação são definidas pelos seus estatutos:

- Programas Locais de Habitação
- Política de alojamento de interesse comunitário
- Política de alojamento social
- Acção de apoio a grupos desfavorecidos
- Operações Programadas de Melhoria da Habitação (em francês OPAH), acções de reabilitação e de redução de habitação insalubre, quando de interesse da comunidade.

No Capítulo dedicado ao diagnóstico, refere-se que Nantes enfrentou um crescimento demográfico notável, contudo, provocador de desequilíbrios sociais.

Entre 1990 e 1999, a população da Área Metropolitana conheceu um progresso de 10%, passando de 505.000 a 554.000 habitantes. Nesse período, a população regional cresceu 5.3% e a nacional 3.4%. Este crescimento deve-se essencialmente a nascimentos (31.000 pessoas) mas também à imigração para a Área de 18.000 pessoas.

A atractividade da área deve-se a diversos factores, contudo deve-se mencionar um crescimento de 12.2% no emprego e o desenvolvimento de um forte pólo de Ensino Superior.

Em termos demográficos há também a relatar o crescimento do número de famílias. Enquanto, como supracitado, a população aumentou 10% no período referido período, o número de famílias aumentou 20%.

Esta progressão rápida deve-se a uma diminuição das pessoas por famílias de 2.5 para 2.29, e criou a necessidade de mais 40.000 habitações, e além disso fez com que cerca de 3.000 habitações que se encontravam vagas ou apenas utilizadas ocasionalmente fossem colocadas no mercado.

5.3.2. MERCADO HABITACIONAL DESREGULADO E UMA MOBILIDADE RESIDENCIAL REDUZIDA

Das evoluções sócio-demográficas de maior peso na área metropolitana, resultou um mercado em ebulição.

Apesar da pressão por parte da procura, a construção de habitação nova entrou em queda após 4 anos. A construção nova manteve um nível elevado até 1998 (4830 alojamentos) e quebrou para 3720 alojamentos em 2002.

Assim, com esta quebra na construção de habitação nova, o preço do solo e de edifícios sofreu uma variação considerável, cerca de 30 a 40% no preço de habitações novas e usadas e cerca de 50% no preço de terrenos a construir. Estes aumentos resultaram de factores como os que se referem de seguida:

- Um efeito de recuperação que afecta, primeiramente, os pólos urbanos mais dinâmicos, e com uma evolução de perfil populacional: aumento global de rendimentos, aparecimento de categorias de forte poder de compra e progressão das carreiras sócio - profissionais superiores.
- Taxas de Juro historicamente baixas (uma baixa de 1% das taxas permite a compra de um bem 7% mais caro).
- Uma preocupação em começar finalmente a produzir mais habitação devido ao efeito de aumento da procura face à oferta insuficiente.
- Falta de terreno devidamente ordenado (falta de áreas destinadas a comércio e lotes para habitação). Este problema sente-se principalmente na cidade de Nantes, motor de desenvolvimento urbano da área metropolitana. Na teoria, existe terreno suficiente, contudo com baixa densidade de construção, ou seja há um subaproveitamento dos terrenos. Os municípios possuem também poucos terrenos em sua posse.

Esta alteração nos preços do imobiliário merece ainda mais atenção visto que:

- Foi relativamente brusco, após um longo período de preços moderados no mercado
- Acontece em todos os segmentos de mercado, desde os terrenos, à habitação nova, e habitação usada ou o acesso ao arrendamento
- Tornou cada vez mais difícil o desenvolvimento do arrendamento social tendo em consideração a necessidade de equilíbrio económico.
- Face à redução de lucros no arrendamento privado, os promotores optam por se localizarem no nicho de mercado imobiliário de luxo, com compradores com facilidade de aquisição, em detrimento de famílias convencionais, de rendimentos mais reduzidos e rendimentos modestos ou intermédios.
- Se propagou a todos os municípios da área metropolitana e até além destes.

No diagnóstico deste mercado imobiliário é importante referir que as moradias isoladas representam nesta região ainda uma parcela preponderante face às habitações multifamiliares.

Entre 2000 e 2002 80% dos alojamentos foram construídas na periferia da cidade, e destes, 90% são habitações isoladas em parcela própria. Naturalmente que em Nantes a habitação individual representa um secção marginal no mercado. É também de assinalar que o mercado de habitação multifamiliar, começa a emergir na periferia.

Por sua vez, o mercado de arrendamento, extremamente localizado, é francamente insuficiente para responder às necessidades da população. Apesar de evoluções em curso encontra a oferta extremamente concentrada na cidade de Nantes. Cerca de 75% dos alojamentos no mercado de arrendamento em toda a área metropolitana encontra-se no centro da cidade de Nantes.

Relativamente ao parque de arrendamento social, sujeito a forte pressão de procura, é um campo estrangido e de disparidades significativas. No início da actual década, o parque de arrendamento social representava 19% das habitações da área metropolitana, tanto como em 1990. A manutenção deste valor relativo aconteceu devido essencialmente aos municípios periféricos.

Quanto à vetustez do parque habitacional há a referir que o parque da cidade de Nantes é substancialmente mais velho que o da periferia, com 65% a ser construído antes de 1975 contra apenas 39% na periferia. É também referido no PLH de Nantes que os preços na cidade são menos elevadas que na periferia.

As necessidades de intervenção sobre o património existente são bastante importantes. A quantificação dos recursos financeiros e a sua distribuição são definidos por um grupo de trabalho, conduzido pela Comunidade Urbana, reunida com diversos organismos da área.

No início de 2003 existiam 11647 alojamentos na cidade de Nantes a necessitar de serem reabilitados, dos quais cerca de 7500 pertencentes à “Nantes Habitat”, responsável pela gestão do parque social do município.

5.3.3. UM PROJECTO ESTRATÉGICO E SOCIAL ENGLOBADO NUMA ABORDAGEM DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

O Plano Local de Habitação de Nantes [106] pretende ser acompanhado e incorporar em si alguns princípios de desenvolvimento sustentável, que se concretizem e sejam aplicáveis.

- Optimização de equipamentos públicos e de terrenos destinados à habitação. O espaço é um bem algo escasso nas diversas áreas metropolitanas, não sendo Nantes uma excepção. Assim, é necessária uma política de optimização, apostando inclusive na possibilidade de fins múltiplos para os mesmos espaços.
- Promoção da diversidade de formas urbanas e de bens imobiliários, possibilitando uma maior miscigenação social e de usos.
- Reforçar a solidariedade e a procura de equilíbrios de vida a diferentes escalas territoriais, combatendo tensões sociais e segregações espaciais.

Num contexto de oferta de arrendamento insuficiente, a valorização do parque existente é deveras importante para restabelecer a atractividade sobre as diversas áreas da cidade. A política de valorização e intervenção dividir-se-á segundo dois eixos, um que incide sobretudo sobre a intervenção sobre o parque mais desqualificado e uma abordagem à intervenção de renovação urbana que integra igualmente intervenções sobre espaços públicos e equipamentos.

É também encarado no PLH de Nantes como necessário actuar sobre as carências actuais e atenuar desequilíbrios naturais do mercado. Além dos objectivos definidos para quantidades de construção nova, definidos no PLH, devem também juntar-se objectivos qualitativos, ou seja as questões e os desafios a ultrapassar pelos municípios. A oferta actual finalmente deu resposta a pequena parte da população, contudo uma grande parte da procura continua sem resposta.

Essa procura deve-se essencialmente a:

- Famílias jovens à procura de primeira habitação, com rendimentos reduzidos.
- Famílias de rendimento intermédio, que procuram acederem à propriedade de habitação, mas com capacidade de investimento limitada.
- Todo o tipo de famílias, candidatas para arrendamento público ou privado.

É necessário ter também um acompanhamento constante sobre o alojamento social, refere o PLH de Nantes. Esta questão é tida como da maior importância e subdivide-se em três pontos.

- As questões de ordem quantitativa. A pressão do mercado (relacionada também com a reduzida mobilidade residencial), o crescimento populacional e o número de famílias em situação precária impõe um relançar da produção de habitação social na cidade e envolvente. Durante o período de vigência do plano, as necessidades de alojamento social são estimadas em 900 alojamentos por ano, um volume três vezes superior à produção dos anos anteriores.

- Questões de ordem estratégica, a política de alojamento social resulta do cruzamento de diversas necessidades a satisfazer, que implica definir as prioridades de intervenção e construir à escala da comunidade urbana sobre os objectivos definidos.
- Questões de ordem económica e financeira. A necessidade de alojamentos sociais esbarra, de certa forma, nos constrangimentos que a conjuntura económica actual provoca.

5.3.4. PROGRAMA DE ACÇÕES

O Programa de Acções do PLH de Nantes divide-se em 5 grandes Eixos, que visam enquadrar as propostas de acção da estratégia de habitação local: relançar a produção de habitação; diversificar a oferta, para assegurar a mobilidade residencial das famílias; resolver as necessidades em habitação privada; assegurar alojamento a populações específicas; e dar vida ao PLH.

Cada um destes eixos, encerra em si mesmo, por sua vez, fichas de acção que pretendem resumir e estruturar cada uma das acções, identificando os seus objectivos, os seus parceiros, os meios para desenvolver a acção e as condições de implementação. É um forte auxílio na clara identificação do âmbito das propostas e de como devem ser estas postas em prática.

5.3.4.1. Relançar a Produção de Habitação

Neste eixo é realçada a importância de agir em conformidade com os Planos Locais de Urbanismo (PLU), Desenvolver uma Política Fundiária que favoreça a Habitação, e a Optimização das Operações de Atribuição de Habitação.

As fichas 1 e 2 enquadram-se na primeira componente realçada, **Agir em Conformidade com os PLU**.

A Ficha de Acção nº 1 procura realçar que é necessário que os municípios encarem os objectivos quantitativos e qualitativos como essenciais.

Ficha de Acção nº 1 – Traduzir ao nível municipal, os objectivos quantitativos e qualitativos do PLH

Objectivos: Definir com cada município os objectivos de produção de habitação do PLH e a sua exequibilidade operacional, o seu ritmo, volume e tipologia dos produtos.

Parceiros: Municípios e Comunidade Urbana

Meios: Dentro do quadro de revisão dos Planos Locais de Urbanismo e dos Planos de Gestão e de Desenvolvimento Sustentável dever-se-á:

- Executar um inventário exaustivo dos projectos de urbanização.
- Definir com os executivos municipais as acções e manobras para acelerar e colocar em marcha as operações necessárias: minimização de custos, exercício de direito de preferência do município na compra de terreno para habitação, adaptação dos Regulamentos de Urbanismo, etc.
- Inscrever nos Planos de Gestão de Desenvolvimento Sustentável (PADD em francês) e traduzir nos PLU os princípios e as regras da boa gestão do espaço e uma optimização do terreno destinado à habitação.

Condições de Implementação:

- Organizar em conjunto com a comunidade urbana, reuniões de trabalho com vista à concertação de posições para revisão do PLU.

- Debate em torno dos dados obtidos pela comunidade urbana para estabelecer os objectivos do PLH.
- Definir os objectivos do PADD em linha com os do PLH.
- Definir etapas para o calendário de implantação das diferentes fases e revisão do PLU.

Ficha de Acção nº2 – Incluir áreas estratégicas para a habitação nos documentos de Urbanismo

Objectivos:

- Identificar com cada município as oportunidades e potencialidades de desenvolvimento no campo da habitação a curto, médio e longo prazo.
- Definir conjuntamente os sectores estratégicos para a habitação.
- Procurar que haja uma evolução positiva nas regras do urbanismo

Parceiros:

- Municípios
- Comunidade Urbana

Meios:

- No quadro de revisão dos PLU e de elaboração dos PADD:
 - Aproveitar a revisão dos PLU para introduzir novos sectores estratégicos para habitação.
 - Traduzir nos Regulamentos as condições de realização dos objectivos do PLH

Condições de Implementação

- Organização pela comunidade urbana de encontros com cada município com vista à revisão dos PLU.
- Debates em torno de quais os critérios de selecção e da definição dos sectores estratégicos, que são suporte das operações e iniciativas inscritas no PLH.
- Definir etapas para o calendário de implantação das diferentes fases e revisão do PLU.

As fichas nº 3, 4 e 5 desenvolvem-se dentro da necessidade de **Desenvolver uma Política Fundiária que favoreça a Habitação.**

Ficha nº 3 – Procurar as oportunidades imobiliárias dispersas

Objectivos: Apoiar a produção dispersa ou constituir um portefólio de parcelas de fácil utilização.

Parceiros: Municípios, Comunidade Urbana, Região e Estado.

Meios:

- Uma função de prospecção desenvolvida pela Comunidade Urbana mas em nome dos municípios e dos seus projectos de habitação.
- Capacidade de estudo e de conhecimento imobiliário ao alcance dos municípios e da comunidade urbana.

Condições de Implementação

- Monitorização e análise das oportunidades imobiliárias
- Colocação em prática de acções necessárias ao sucesso das operações: aquisições complementares, gestão por antecipação, etc.

Ficha nº 4 – Obtenção de terrenos a curto e médio prazo, com vista ao desenvolvimento do mercado de arrendamento social

Objectivos:

- Relançar significativamente a construção de nova habitação para habitação social
- Facilitar a inserção de alojamento social na cidade, promovendo o mix social.
- Focar as intervenções nos sectores estratégicos.

Parceiros: Municípios, Comunidade Urbana, Região e Estado.

Meios:

- Uma função de prospecção desenvolvida pela Comunidade Urbana mas em nome dos municípios e dos seus projectos de habitação.
- Orçamento anual de investimento a prever.

Condições de Implementação:

- Monitorização e análise das oportunidades imobiliárias
- Transferência para o senhorio social dos custos imobiliários.

Ficha de Acção nº 5 – Constituir uma reserva imobiliária a médio e longo prazo que favoreça a habitação.

Objectivos:

- Sustar os preços de aquisição de terrenos para futuras operações públicas imobiliárias.
- Assegurar condições para uma diversificação da nova construção.
- Dispor de terrenos suficientes para habitação, preservando outros usos (actividades, agricultura, etc.).

Parceiros: Municípios, Comunidade Urbana, Região e Estado.

Meios:

- Uma função de prospecção desenvolvida pela Comunidade Urbana mas em nome dos municípios e dos seus projectos de habitação.
- Programa de Acção Imobiliária (PAF em francês).
- Possibilidade de utilizar créditos inscritos no Plano Contratual Estado/Região.

Condições de Implementação:

- Monitorização e análise das oportunidades imobiliárias.
- Desenvolver o papel de actor imobiliário da comunidade urbana através de uma adaptação do PAF em favorecimento dos municípios.

Ainda dentro do mesmo Eixo surge a necessidade de **Optimizar as Operações relacionadas com a Habitação**, nas fichas 6, 7, 8 e 9.

Ficha de Acção nº 6 – Desenvolver um quadro de parcerias para a programação das operações imobiliárias

Objectivos:

- Criar um quadro de parcerias que garanta uma produção de alojamento que satisfaça as necessidades da área metropolitana, com respeito pelos objectivos territoriais expressos no PLH.
- Definir os papéis de cada parceiro, em função das competências respectivas

Parceiros: Municípios e Comunidade Urbana.

Meios: Desenvolver um quadro de trabalhos pré – operacional, levando a um protocolo de objectivos com o município e a Comunidade Urbana.

Condições de Implementação: Garantir que os critérios das operações possibilitam que estas possam ser fruto de parcerias.

Ficha de Acção nº 7 – Criar um Quadro Municípios – Planeadores – Comunidade Urbana para a implementação das Zonas de Planeamento Concertado (ZAC em francês)

Objectivos:

- Criar uma base de negociação que garanta uma diversidade de produtos e de preços na oferta de habitação. A negociação incidirá sobre alojamento social, regras de urbanismo, perequação, controlo de custos, etc.

Parceiros: Municípios, Comunidade Urbana e Planeadores

Meios:

- Acordo tripartido em torno do programa global de operações.
- Definição dos compromissos operacionais e de divisão de custos.

Condições de Implementação:

- Orientar os novos programas, em função das necessidades detectadas, da localização das operações e do mercado.
- Elaboração de um quadro de objectivos que permita ao município diminuir as taxas de venda de terrenos.

Ficha de Acção nº 8 – Promover a Realização de Programas de Habitação “Piloto”

Objectivos:

- Promover a realização em cada município de uma operação de habitação isolada compacta, alternativa à habitação multifamiliar clássica.
- Criar uma imagem positiva do referido método, favorecendo o seu desenvolvimento.
- Controlar a operação para assegurar qualidade arquitectónica e boa inserção na envolvente urbana.
- Provocar a evolução na noção de *densidade*.

Parceiros: Municípios, Comunidade Urbana, Planeadores e Promotores

Meios:

- Inscrever este tipo de operações no quadro de operações de planeamento público, tipo ZAC.
- Procura de locais que respondam aos critérios de localização identificados pelas famílias.

Condições de Implementação:

- Convidar os municípios a apresentar locais.
- Estudo dos locais propostos por técnicos especializados.

- Estabelecimento de um caderno de encargos para realização das operações.

Ficha de Acção nº 9 – Promover a Eco – Construção

Objectivos:

- Promover a eficiência da habitação, e a economia na sua concepção e utilização.
- Reforçar o conforto interior das habitações.
- Controlar as operações, assegurando qualidade arquitectónica, boa inserção urbanística e preços adequados.

Parceiros: Municípios, Comunidade Urbana, Planeadores, Promotores, Proprietários

Meios:

- Actuar sobre a concepção das operações, de forma global.
- Elaborar um documento metodológico acerca da eco – construção aplicada à habitação.

Condições de Implementação:

- Assistência Metodológica da Comunidade Urbana, dos municípios e dos técnicos especialistas, aos projectos com princípios de eco – construção.

5.3.4.2. Diversificar a oferta, para assegurar a mobilidade residencial das famílias

Neste Eixo surgem também três preocupações principais, **Acompanhar a Problemática do Arrendamento Social, Reintroduzir Oferta a Preços Acessíveis, Prosseguir as Intervenções no Parque Privado Antigo.**

Na primeira estão incluídas as fichas de acção do nº 10 à nº 15.

Ficha de Acção nº 10 – Relançar a construção nova à altura dos objectivos do PLH

A ficha de acção 10 enquadra-se no sentido em que é necessário desenvolver e reequilibrar a oferta à escala da aglomeração para responder à procura, ao aumento das carências.

Objectivos:

- Tornar os incentivos ao alojamento, a fim de conseguir atingir o objectivo de produzir cerca de 900 habitações de carácter social por ano.
- Conceptualizar e pensar as ajudas a dar às operações (localização e montagem das mesmas), com vista ao equilíbrio financeiro.

Parceiros: Comunidade Urbana, Municípios, Proprietários, Conselho Geral, Estado

Meios:

- Mobilização de Reservas Financeiras
- Perguntas colocadas pelos financiadores (Estado, Região, Município, etc.) para responder aos objectivos do PLH.
- Reavaliação dos fundos comunitários.
- Formatação das ajudas em função das dificuldades das operações.
- Estabelecimento de objectivos a 3 anos.

Condições de Implementação:

- Mobilização dos financiadores
- Determinação de critérios de equilíbrio das operações

Ficha de Acção nº 11 – Intervir sobre o parque mais antigo não reabilitado e acompanhar as operações de requalificação.

Objectivos:

- Considerar as disparidades no património existente (idade, valor das rendas, estado da habitação, etc.)
- Intervir prioritariamente sobre o parque em piores condições.
- Intervir sobre o parque social, principalmente o situado dentro dos quarteirões relevantes da *Politique de la Ville* e necessitam de fortes acções de requalificação.

Parceiros: Comunidade Urbana, Municípios, Proprietários, Conselho Geral e Estado

Meios:

- Perguntas colocadas pelos financiadores (Estado, Região, Município, etc.) para responder aos objectivos do PLH.
- Reavaliação dos fundos comunitários.
- Formatação das ajudas em função das dificuldades das operações.
- Estabelecimento de objectivos a 3 anos.

Condições de Implementação:

- Mobilização dos financiadores
- Prosseguir com o grupo de trabalho “Évolution du patrimoine existant”
- Analisar os Planos Estratégicos de Património para avaliar continuamente as necessidades de reabilitação e fixação de objectivos.

Ficha de Acção nº 12 – Acompanhamento da Realização do GPV (Grand Projet de Ville) Malakoff

Objectivos: Avançar com o programa de habitação GPV, assegurando a requalificação de 593 alojamentos, acompanhando a demolição de 294 e o realojamento das famílias que aí residem.

Parceiros: Comunidade Urbana, Município de Nantes, Proprietários, Conselho Geral, Conselho Regional, Estado, Associação Nacional de Renovação Urbana (ANRU).

Meios:

- Dispositivo financeiro específico que possibilite a intervenção em todas as suas componentes.

Condições de Implementação:

- Lançamento do programa de realojamento dos locatários.
- Programação das Operações de Reconstrução
- Mobilização do conjunto dos parceiros e negociação dos financiamentos com a ANRU.

Ficha de Acção nº 13 – Redefinir a Estratégia em matéria de Habitação Social

Objectivos:

- Prosseguir a aplicação operacional

- Atribuir prioridade às operações em função dos assuntos mais prementes nos diferentes territórios.
- Promover o sucesso operacional.

Parceiros: Comunidade Urbana, Estado, Conselho Geral

Meios:

- Definir uma Autoridade de Orientação e Fiscalização da Programação
- Encontros regulares entre os peritos financeiros, a montante da realização das operações.

Condições de Implementação:

- Prosseguir os trabalhos realizados pelos organismos sociais e grupos de trabalho.

Ficha de Acção nº 14 – Criar um quadro de interacção Comunidade Urbana – Senhorios de Habitação Social

Objectivos:

- Integrar as orientações do PLH nas estratégias dos organismos sociais.
- Fixar os objectivos convergentes com cada organismo.
- Adoptar compromissos recíprocos em ciclos plurianuais de 3 anos.

Parceiros: Comunidade Urbana, Municípios, Senhorios de Habitação Social

Meios:

- Apoiar-se sobre Planos Estratégicos de Património em elaboração ou já finalizados.
- Fixar nas parceiras os compromissos assumidos por cada parte sobre as diferentes actividades (Política Patrimonial, Política de Manutenção, Gestão de Proximidade, etc.)
- Uma fiscalização e avaliação dos objectivos, por uma Comissão a constituir no seio da Comunidade Urbana, presidida pelo Vice – Presidente delegado à Habitação.

Condições de Implementação:

- A Implementação de um Plano Estratégico do Património é condição prévia.
- Diagnóstico contínuo do Parque Social.

Ficha de Acção nº 15 – Iniciar um processo de Concertação alargada “Conferência Intermunicipal de Alojamento”

Objectivos: Estabelecer e facilitar um fórum de reflexão e de trabalho a partir de um diagnóstico do funcionamento do parque de arrendamento social.

Parceiros: Comunidade Urbana, Municípios, Associações representativas de locatários, Estado, Senhorios de Habitação Social, etc.

Meios:

- Os definidos pela Lei de Orientação relativa à luta contra a exclusão, de Julho de 1998.
- Diagnóstico partilhado acerca do parque social.

Condições de Implementação:

- Deliberações constantes do Conselho Comunitário
- Instituir uma Autoridade (Conferência Intermunicipal do Alojamento)

A preocupação seguinte, **Reintroduzir Oferta a Preços Acessíveis**, reflecte a tentativa de possibilitar o acesso à propriedade de habitação às famílias de rendimentos modestos e intermédios.

Ficha de Acção nº 16 – Mobilizar os parceiros para o desenvolvimento de um dispositivo específico

Objectivos:

- Restaurar a possibilidade de aquisição de habitação nas famílias de rendimentos intermédios, em toda a aglomeração urbana.
- Agir sobre os obstáculos que impossibilitam uma melhor acessibilidade à aquisição de habitação.

Parceiros: Comunidade Urbana, Municípios, Profissionais do Imobiliário, Bancos, Estado, etc.

Meios: Implementar um dispositivo operacional, combinando diversos tipos de ferramentas.

Condições de Implementação:

- Implementar um grupo de trabalho através de parcerias
- Definição e Implementação de um dispositivo que combina diversos tipos de ferramentas.
- Provocar que os Municípios testem o dispositivo.

Nesta acção deveria ter sido especificado qual a acção em particular, contudo o PLH de Nantes não o faz.

As fichas de acção 17 e 18 têm como objectivo **Prosseguir as Intervenções no Parque Privado Antigo**, promovendo

Ficha de Acção nº 17 – Participar nos Estudos Urbanos de Selecção no lançamento das operações de habitação.

Objectivos:

- Conduzir uma reflexão sobre os bairros em mutação ou sectores entendidos como estratégicos para a habitação.
- Intervir sobre o parque existente numa conjugação de requalificação e desenvolvimento da oferta.

Parceiros: Comunidade Urbana, Municípios, Agência Nacional de Habitação (ANAH)

Meios: Co – financiamento dos estudos.

Condições de Implementação:

- Participar na elaboração de um caderno de encargos estabelecido pelo município para o lançamento de um estudo urbano sobre um bairro específico e um problema em particular.
- Possibilidade de co – financiamento através de fundos de benefício municipal.

Ficha de Acção nº 18 – Participar no desenvolvimento do parque privado no quadro das Operações Programadas para Melhoria da Habitação (OPAH em francês)

Objectivos:

- Manter uma miscigenação social nos bairros existentes.

- Preservar nesses bairros uma oferta de arrendamento com rendas equivalentes ao alojamento social.
- Participar na requalificação do parque de arrendamento, provocando que este conserve o seu carácter social.

Parceiros: Comunidade urbana, municípios, ANAH

Meios: Consulta aos financiadores para responder aos objectivos plasmados no PLH e reavaliar as intervenções correspondentes a cada objectivo.

Condições de Implementação: Determinação dos sectores de intervenção através de estudos urbanos e a definição dos sectores julgados estratégicos.

5.3.4.3. Zelar pelos alojamentos particulares

A primeira secção deste eixo refere-se aos Alojamentos estudantis e jovens em inserção profissional. Num contexto de mercado difícil e de aumento de preços, os jovens dispõe de recursos financeiros menores para aceder a habitação. Assim, é necessário intervir e criar formas alternativas de facilitar esse acesso. Nesta primeira secção estão inseridas as fichas de acção 19 a 22.

Ficha de Acção nº 19 – Relançar a produção da oferta dedicada

Objectivos:

- Desenvolver a oferta dedicada do tipo dos Centros Regionais de Obras Universitárias e Escolares (CROUS em Francês)
- Prosseguir com o desenvolvimento de uma oferta dedicada do tipo de lares para jovens trabalhadores.
- Assegurar a inserção urbana e social de novas operações, bem como a sua gestão.

Parceiros: Estado, Municípios, Comunidade Urbana, CROUS, Universidade de Nantes, Profissionais do Imobiliário.

Meios:

- Mobilização dos parceiros, públicos e privados, em torno da montagem das operações.
- Pesquisa de oportunidades imobiliárias.

Condições de Implementação:

- Estudo acerca da exequibilidade de diversas operações entre os parceiros.
- Avaliação dos objectivos e dos resultados a cada 4 anos.
- Mobilização do conjunto dos parceiros.

Ficha de Acção nº 20 – Facilidade de Acesso ao Arrendamento Social

Objectivos:

- Responder às necessidades de alojamentos dos estudantes e dos jovens
- Permitir uma diversificação da ocupação do parque social

Parceiros: Estado, Conselho Regional, Conselho Geral, Municípios, Comunidade Urbana, CROUS, Senhorios de Habitação Social.

Meios:

- Aumentar a fracção de alojamentos T1 e T2 na construção de nova habitação social para arrendamento.
- Proceder à monitorização e à análise da procura proveniente de jovens e/ou estudantes.

Condições de Implementação:

- Fazer evoluir o quadro de intervenção dos diversos actores de habitação social através da convergência de objectivos.
- Instituir uma autoridade de concertação de parceiros em torno do arrendamento social e do debate público acerca do acesso ao parque social.

Ficha de Acção nº 21 – Promover o acesso ao arrendamento privado

Objectivos: Dar resposta às necessidades de alojamento dos estudantes e dos jovens, tentando eliminar os obstáculos identificados para um desenvolvimento do arrendamento privado.

Parceiros: Estado, ANAH, Municípios, Comunidade Urbana, CROUS, Actores no Mercado Imobiliário Privado.

Meios:

- Criar um dispositivo de Cauções financeiras que garanta segurança aos proprietários que arrendam os imóveis.
- Implementar um documento relativo ao alojamento privado, que precise a qualidade e habitabilidade mínima dos alojamentos arrendados, o seu nível de rendas, etc.
- Prosseguir o desenvolvimento de uma oferta convencional de arrendamento, dentro do quadro do OPAH (Operações Programadas de Melhoria Habitacional)

Condições de Implementação:

- Prosseguir com a reflexão por parte da cidade de Nantes em relação ao imobiliário.
- Fidelizar os proprietários em contacto, de alguma forma, com o CROUS, para definir com os parceiros restantes, as condições necessárias para a constituição de um parque de arrendamento dedicado (a estudantes e jovens).
- Identificar os alojamentos sub - ocupados e identificar as possibilidades de renovar o alojamento ou quartos arrendados dentro do quadro operacional do OPAH.

Ficha de Acção nº 22 – Criar uma oferta do tipo hoteleiro

Objectivos: Permitir à universidade acolher investigadores e quadros pós – graduados.

Parceiros: Municípios, Comunidade Urbana, Universidade de Nantes, Profissionais do imobiliário privado.

Meios: Criação de uma estrutura de alojamento do tipo residências hoteleiras.

Condições de Implementação: Projecto de Construção de iniciativa da Comunidade Urbana já em processo de lançamento.

O alojamento de pessoas idosas é também uma preocupação na estratégia para a habitação de Nantes. O envelhecimento da população, tendência verificada não só a nível local, como nacional e continental, convida a uma reflexão sobre a questão do alojamento sénior. O aumento da idade média de vida e a evolução dos modos de comportamento e de como as pessoas vivem efectivam novos desafios ao próprio planeamento urbano. Apesar disso, este tema está entregue ao Conselho Geral do “Departamento” respectivo.

5.3.4.4. Assegurar acolhimento a populações específicas

Este eixo realça o alojamento a pessoas desfavorecidas e pessoas sem residência fixa, sendo que muitos dos segundos, são também parte dos primeiros.

Ficha de Acção nº 23 – Conhecer as necessidades de alojamento em linha com o Plano Departamental de Acções para o Alojamento de Pessoas Desfavorecidas (PDALD em francês)

Objectivos:

- Dispor a uma escala de território metropolitano, de uma análise às carências habitacionais das famílias carenciadas e do seu nível de satisfação.
- Resolver as necessidades de alojamento não enquadradas nos dispositivos existentes.

Parceiros: Conselho Geral, Estado, Municípios, Comunidade Urbana.

Meios: A definir em função das conclusões do estudo das carências.

Condições de Implementação:

- Elaboração do caderno de encargos relativo ao estudo.
- Participação activa da Comunidade Urbana na monitorização do estudo “Carências Habitacionais de Pessoas Desfavorecidas”

Ficha de Acção nº 24 – Desenvolver uma oferta de alojamento adaptada (PLA – I)

Objectivos:

- Aumentar a oferta de alojamento adaptado.
- Ser capaz de responder a situações de emergência por parte de famílias que precisam de provisoriamente, ou de forma imediata aceder a uma habitação social.

Parceiros: Estado, Municípios e Comunidade Urbana.

Meios:

- Concurso a fundos comunitários
- Avaliação por parte dos parceiros financiadores.

Condições de Implementação:

- Mobilização dos financiadores e determinação das funções de cada um.
- Reavaliação do projecto após a conclusão do estudo.

Ficha de Acção nº 25 – Prosseguir com uma política de Fixação de População

Objectivos:

- Conduzir uma acção específica em favor da acção, promovendo mecanismos que melhorem a situação habitacional de populações específicas.
- Participar na implementação de um Esquema de apoio a viajantes.

Parceiros: Comunidade Urbana, Estado, Instituições de apoio a viajantes.

Meios:

- Acompanhar os projectos de requalificação de habitação das famílias que se fixam na região.
- Examinar as áreas autorizadas para paragem de viajantes.

Condições de Implementação: Assinatura de contrato de parceria

5.3.4.5. Dar vida ao PLH

Este eixo procura promover o comportamento e a monitorização do PLH, definir os procedimentos relativos à observação e à avaliação e promover a intervenção dos parceiros.

Ficha de Acção nº 26 – Promover o acesso ao arrendamento privado

Objectivos:

- Aumentar a fiabilidade da programação da habitação para implementação do Plano Local de Habitação.
- Prosseguir pontualmente as operações imobiliárias e a concretização dos objectivos do PLH.
- Antecipar os meios a implementar: Procedimentos de urbanismo, acções imobiliárias, etc.

Parceiros: Comunidade Urbana, Municípios, Profissionais do Imobiliário Privado

Meios: Estabelecimento de parcerias com os municípios para definir:

- Calendarização de acções
- Ritmos de Comercialização
- Preços
- Tipologia de Produtos

Condições de Implementação:

- Validação por parte dos municípios
- Estabelecimento de tabelas de objectivos
- Garantir o aprovisionamento da base de arrendamento.

Ficha de Acção nº 27 – Diagnosticar o estabelecimento de um diagnóstico permanente de habitação para arrendamento social

Objectivos:

- Avaliar e orientar as acções do PLH através de concurso de fundos comunitários em favorecimento da habitação social.
- Alimentar os trabalhos dos órgãos de consulta

Parceiros: Comunidade Urbana, Municípios, Centros Regionais da Habitação

Meios:

- Co-produção anual de uma análise da procura de arrendamento social e da sua atribuição.
- Análise conjunta de algumas problemáticas.
- Actualização anual da base de dados relativos à ocupação do parque social.
- Actualização anual da base de dados relativos ao estado físico do parque.

Condições de Implementação:

- Estabelecimento das bases de dados.
- Validação por parte dos Organismos.
- Recolha dos dados por parte dos serviços da Comunidade Urbana.

Ficha de Acção nº 28 – Promover o acesso ao arrendamento privado

Objectivos: Indicar os indicadores chave para o sector da habitação, permitindo uma análise regular dos mercados de habitação e a sua evolução.

Parceiros: Agência de Urbanismo da Região de Nantes, Comunidade Urbana, Municípios, Instituições fornecedoras dos dados para construção das bases, Profissionais do Imobiliário.

Meios:

- Acção desenvolvida no quadro do programa de parcerias da Agência de Urbanismo da Região de Nantes.
- Implementação de um grupo de trabalho para esta acção em particular.

Condições de Implementação:

- Definição de alguns indicadores e dados estatísticos a produzir dentro do quadro de monitorização do PLH.
- Trabalho conjunto de concepção dos apoios necessários à monitorização e divulgação contínua do PLH.

5.4. PLANO LOCAL DE HABITAÇÃO DE LONDRES – THE LONDON HOUSING STRATEGY**5.4.1. INTRODUÇÃO AO PLH DE LONDRES**

Em 2007 ocorreu o GLA Act 2007 (Greater London Authority Act) [107], que concedeu ao Mayor novos poderes e responsabilidades no que concerne à habitação, nomeadamente:

- Força Regulamentar na execução e publicação do PLH de Londres [108].
- Que esta estratégia definisse os critérios de avaliação da condição da habitação e a avaliação de necessidades futuras, bem como as políticas a implementar para atingir os objectivos.
- Elaborar recomendações acerca da distribuição do fundo *Regional Housing Pot* disponível para a Homes and Communities Agency.

Após esse aumento de poderes, foram, para a elaboração do PLH consultados diversos documentos e órgãos, no processo de definição estratégica. Alguns dos quais são:

- Consulta da Assembleia de Londres e órgãos funcionais.
- Consulta Pública.
- Conferência de Consulta e Debate Público.
- Estreita ligação entre os gabinetes do GLA e do Mayor de Londres, bem como com stakeholders chave.

Foi posteriormente elaborado, em conjunto com o PLH um relatório acerca deste processo de consulta e debate prévio.

É também importante perceber a relação entre o PLH e as restantes estratégias municipais.

Assim, é referido no PLH uma forte inter-relação e inter-dependência entre o PLH e as restantes estratégias. Contudo destaca-se a relação com a Estratégia de Desenvolvimento Espacial de Londres, bem como com a Estratégia de Transportes e a de Desenvolvimento Económico.

Quanto aos parceiros é de realçar a Homes and Communities Agency (HCA), enquanto estrutura indispensável para a operacionalização do Plano. A Direcção da HCA é liderada pelo Mayor e inclui

representantes de diversas estruturas municipais e privadas, bem como os presidentes e Director Executivo da própria HCA.

No que se refere à Implementação e Monitorização do PLH, é importante referir que juntamente com o documento estratégico é também publicado um pequeno documento com as acções a implementar, de forma sumária. Este documento aponta as acções para cada uma das políticas, bem como indica a perspectiva temporal para a sua operacionalização. Especifica também como devem ser monitorizadas estas políticas. Um relatório acerca da monitorização da Estratégia será publicado a cada ano.

O Plano Estratégico divide-se em 3 grandes áreas e respectivos capítulos:

- Elevar Aspirações, Promover Oportunidades
- Melhorar habitações, Transformar Vizinhanças
- Maximizar o cumprimento de objectivos, optimizar custo – benefício

5.4.2. ELEVAR ASPIRAÇÕES, PROMOVER OPORTUNIDADES

5.4.2.1. Fornecer mais habitação

É encarada como prioridade promover as oportunidades e uma escolha real de habitação para a população, numa alargada gama de opções de habitação, à medida de todos os bolsos.

Londres é uma das maiores cidades globais e um dínamo da economia inglesa. Contudo, o sucesso da cidade acarreta custos para todos quantos procuram uma habitação na cidade, resultado em problemas de acessibilidade financeira, sem-abrigo e sobrelotação.

Desde 2008, as convulsões na economia global têm um forte impacto no mercado londrino. Apesar de ser complicado, segundo o documento referir qual o rumo final de todo este processo, neste momento, é inegável que provocou alterações significativas. Depois de quebrarem 15% face ao preço máximo, o custo médio da habitação na cidade começou a dar sinais de estabilização, apesar de um volume de transacções praticamente metade do verificado há dois anos. Apesar da referida quebra, a posição de Londres enquanto zona mais cara do país não se alterou, sendo que os preços são 51% mais elevados no que toca ao preço das habitações e 64% no valor das rendas privadas, do que a média no país.

A população de Londres é expectável que suba de 7.6 milhões em 2008 para cerca de 8.9 milhões em 2031. Este crescimento, principalmente devido a saldo natural, também devido à população imigrante que contribui para reduzir a idade média e concomitantemente aumenta a taxa de fertilidade. Estima-se que $\frac{3}{4}$ dos futuros aproximadamente 800.000 lares até 2031, sejam de uma única pessoa.

A produção habitacional não acompanhou quer tendências demográficas quer económicas. Durante a década de 90 produziram-se em média 19.000 novas habitações anualmente, sendo que em 2007/2008 essa produção cifrou-se nas 28.200 novas habitações. O fracasso na provisão de habitação levou a um crescimento da sobrelotação das habitações e dos casos de sem-abrigo. Uma em cada oito habitações sociais estão em situação de sobrelotação e na cidade existem cerca de 43500 pessoas em situação de sem-abrigo, mais de $\frac{3}{4}$ do total nacional.

É assim claro que são necessárias mais habitações em Londres. Apesar da quebra recente nos preços, a aquisição de habitação continua fora do alcance da maioria dos agregados familiares de rendimentos reduzidos ou intermédios, sendo que muitos habitantes estão em situação de carência aguda.

Tendo em consideração a situação actual e futura, foi estimada em 32.600 novas habitações, sendo destas 18.200 a custos controlados a carência anual da região abrangida pelo PLH.

Quanto à habitação social, o PLH tem como objectivo 50.000 habitações para 4 anos. Este número inclui quer a habitação social convencional como apoios à aquisição.

Acção 1.1 A – Abolir o alvo de 50% de casas acessíveis

O plano abole o objectivo do mayor anterior de atingir metade da habitação enquanto de carácter social. Ao invés, adopta um novo objectivo para uma provisão de 13200 novas Habitações a Custos Controlados (HCC).

Acção 1.1 B – O actual programa de investimento provisionará 50.000 habitações acessíveis durante 4 anos

Em parceria com a HCA, o município tem como objectivo o referido número de habitações acessíveis. 40.000 a construir nos 3 primeiros anos e 10.000 no último.

Apenas 17% das novas habitações possuíam 3 quartos ou mais, em 2007/08, contrastando com 39% em 1997/98. Este fracasso na provisão habitacional, mais grave no que toca a famílias numerosas resulta num progressivo abandono da cidade por parte destas, para zonas com habitações com dimensões adequadas a preços comportáveis.

Acção 1.1 C – Mais habitações adequadas a famílias numerosas, em particular acessíveis economicamente, serão garantidas, com 42% das habitações arrendadas a serem desse tipo

Algum progresso nesta área já foi feito, estando este processo a decorrer, no sentido de garantir uma adequação do tipo de famílias existentes ao parque residencial social da cidade.

Acção 1.1 D – O desenvolvimentos de novas habitações vai conter uma combinação adequada de mercado, intermediário e habitações sociais

É objectivo do município, dentro da habitação social, atingir 60% do tipo arrendamento social e 40% com rendas intermédias, ou posse partilhada.

Acção 1.1 E – Um maior mix social deverá ser promovido em áreas caracterizadas por tipos de propriedade únicos

Será promovida a introdução de habitação social em áreas dominadas pelo mercado, bem como de habitação particular em zonas de elevada percentagem de habitação social. Um mix social, de rendimentos, de habitação e de culturas será incentivado de forma a garantir uma cidade mais inclusiva e socialmente responsável.

5.4.2.2. Apoiar os actuais e futuros proprietários

É necessário apostar na promoção do programa de alojamento “First Steps”, que possibilitará a muitos habitantes tornarem-se proprietários de habitação, bem como desenvolver iniciativas que permitirão apoio a proprietários em risco de perderem a habitação. Este programa é uma das bandeiras do município no que à política de alojamento diz respeito, e assenta essencialmente em 3 pilares:

- Alargar a elegibilidade do programa, para que esta reflecta o elevado preço da habitação na capital, em particular para alojamentos “familiares”.
- Alargar o espectro de produtos imobiliários presentes no mercado, preenchendo lacunas existentes.
- Melhorar o acesso à informação por parte dos compradores.

A expansão da oferta de habitação de preços controlados é uma componente vital para assegurar que o mercado imobiliário não se torna polarizado em torno das classes que possuem elevadíssimos rendimentos e os que se encontram em situação de carência habitacional aguda.

Apenas 7% da nova habitação de custos controlados/intermédios possuem 3 ou mais quartos, apesar da necessidade deste tipo de alojamento. Isto acontece essencialmente devido à sua fraca viabilidade económica. O tecto máximo de rendimentos para aceder a este tipo de habitação são 60.000£ anuais, independentemente do tamanho de habitação necessária para o agregado. Assim, é necessário promover a construção de habitações de tamanho familiar.

Acção 1.2 A – Das 50.000 habitações acessíveis financeiramente a serem construídas no período de vigência do plano, 20.000 serão do tipo habitação social intermédia

Estas habitações serão concluídas através dos programas de investimento da HCA. Assim, o objectivo de provisão de habitações de maiores dimensões deverá ser assegurado. Habitação intermédia inclui tipos de propriedade a custos controlados, tais como propriedade partilhada e SHARED EQUITY. Também inclui outras opções como renda intermédia ou arrendar para comprar (opção em que a qualquer momento um contrato de arrendamento é convertido para compra, sendo que as rendas pagas até aí contam como prestações para a aquisição do imóvel).

Acção 1.2 B – A elegibilidade para habitação intermédia deverá ser avaliada em termos de rendimento e não de emprego

A habitação do tipo referido que receba investimento da HCA será disponibilizada a pessoas à procura da sua primeira habitação, que estejam dentro da banda de rendimentos definida, e não estará, como em alguns casos no passado, restrita a sectores particulares como alguns empregos na função pública).

Acção 1.2 C – O limite superior de rendimentos para acesso a habitações intermédias deve aumentar, para famílias para o valor de 74.000£

O limiar superior para o tipo de apoios referidos deve ser aumentado para 74.000£ para lares com indivíduos dependentes (filhos, idosos, etc.) Esta acção pretende reflectir o alto custo da habitação para famílias em Londres e providenciar hipótese a este tipo de famílias de residir na cidade. Para todos os restantes agregados o valor limite de elegibilidade deverá ser mantido no valor inicial (60.000£).

Acção 1.2 D – A nova habitação intermédia será construída onde for mais apropriado, de acordo com as necessidades da cidade

Onde as necessidades de quem procura a sua primeira habitação estiverem adequadamente servidas, o município não intervirá. Contudo, os produtos necessários para preencher as lacunas do mercado serão trabalhados e introduzidos através de trabalho conjunto do município com a HCA e entrarão no mercado através do programa “First Steps”.

First Steps é um programa, não apenas um esquema ou um produto. Novos esquemas e produtos aparecerão sobre a égide apropriada deste programa. O primeiro produto “UP2U”, foi lançado em 2009 e oferece a opção “arrendar para comprar” em diversos sítios da capital. Encontrou 1.300 interessados, cerca de 16 para cada habitação disponível.

Acção 1.2 E – Habitações de renda intermédia serão providenciados enquanto parte de um mercado flexível, apropriado às circunstâncias de cada local

O município continuará a apoiar habitação de alta qualidade com arrendamento intermédio onde este se demonstrar adequado ao local em questão. Nesse sentido a HCA continuará a financiar produtos

deste tipo. Este tipo de renda, arrendamento intermédio, refere-se a habitações arrendadas com um desconto de pelo menos 20% face ao real valor no mercado.

Existe uma procura contínua por soluções de tipo intermédio. Contudo, grande parte da população não está ciente das opções, das possibilidades, das exigências ou sequer dos critérios de elegibilidade. Esta confusão e incerteza significam que alguns londrinos talvez estejam a perder oportunidades das quais caso conhecessem tomariam proveito.

Ação 1.2 F – Melhoria do Marketing e Informação acerca dos programas de habitação intermédia

Através de agentes imobiliários, a HCA trabalhará para assegurar que melhorias no sistema de marketing e informação ocorrerão, respondendo à falta de conhecimento por parte da população. Essa informação será monitorizada regularmente e avaliada.

Ação 1.2 G – Políticas para apoiar proprietários em dificuldades, em particular famílias em perigo de perderem a sua habitação, por incumprimento com a banca

O município apresentará medidas no sentido de apoiar famílias em incumprimento das rendas ou das prestações, que estejam em perigo de perder a habitação, através de parcerias com associações de moradores e consultores financeiros.

5.4.2.3. Melhorias no Sector de Arrendamento Social

Ação 1.3 A – Das 50.000 habitações de carácter social produzidas até 2012, 30.000 serão destinadas a arrendamento social

Estas habitações serão atribuídas, primeiramente através dos programas de investimento da HCA. Também estas habitações terão um incremento na percentagem com 3 ou mais quartos.

Ação 1.3 B – Situações de alojamento temporário serão convertidas em habitação social permanente sempre que representem situações de maior custo – benefício

Este tipo de situações possuem o potencial de capturar os rendimentos e capitalizá-los, adicionando assim valor ao município. Passa por diminuir os gastos com os alojados, e obtendo um renda maior para o município.

Ação 1.3 C – 1.250 habitações apoiadas serão provisionadas para fazerem face às necessidades da população sénior e vulnerável.

A população sénior é particularmente crítica devido à grande percentagem desta população com rendimentos reduzidos e que depende inteiramente das prestações sociais para a sua sobrevivência. Assim, é natural uma aposta em habitação apoiada para este sector

Ação 1.3 D – Mais alojamento será garantido à etnia cigana e a viajantes, bem como será melhorado o parque actual

O Mayor propõe através do London Plan locais para acampamento/campismo adicionais. É vontade do município trabalhar para uma melhoria das infra-estruturas físicas de forma promover uma maior inclusão social.

Ação 1.3 E – Em 2016, o nível de sobrelotação severa na habitação social deverá ser reduzida para metade, com 12.000 habitações em situação de sublotação a serem atribuídas a novos agregados, e os que nelas habitavam a serem deslocados para habitações de menor dimensão.

Uma redução significativa da sobrelotação será atingida com uma abordagem multi-facetada e com compromissos e acções de uma série de parceiros. Esta é mais uma acção na linha de políticas de facilitar a residência em Londres de famílias que necessitem de 3 ou mais quartos.

Ação 1.3 F – Ocupação não autorizada no sector de arrendamento social deve ser identificada

O município encoraja os senhorios e os arrendatários a identificar os ocupantes não autorizados bem como casos de contratos ilegais.

Ação 1.3 G - O arrendamento social deve tornar-se economicamente mais diverso, com uma redução da percentagem de contratos com população desempregada

O município tenta promover comunidades mistas e equilibradas socialmente e economicamente e encontra-se a trabalhar com a HCA para em conjunto atingirem este objectivo.

Ação 1.3 H – Uma porção de habitações para arrendamento social reservadas para promover a mobilidade sub-regional serão disponibilizadas.

Diversos mecanismos serão desenvolvidos em parceria com bairros, ou áreas e outros stakeholders para que os londrinos possam facilmente aceder a novas oportunidades imobiliárias. Sendo que os movimentos diários das famílias possibilitam oportunidades únicas, estes mecanismos devem assegurar que a mobilidade é facilitada e incentivada. As pessoas devem ser incentivadas a deslocarem-se diariamente, sendo este um dos pressupostos básicos da teoria de transportes actual.

Ação 1.3 I – Pessoas com deficiências devem ser tratados de forma igual aos outros concorrentes nos processos de atribuição de habitação social

Será criado um sistema que disponibilizará informação precisa a pessoas com deficiências, estabelecendo categorias padrão de acessibilidade para as habitações. Este sistema também tem potencial para garantir que a habitação acessível economicamente e adaptada para deficientes motores é efectivamente melhor planeada e atribuída.

Ação 1.3 J – Os inquilinos devem receber informação apropriada, oportunamente e que possa ajudar nas escolhas imobiliárias

Os senhorios de habitação social continuarão a deter um papel fundamental no aumento de oportunidades e apoio aos actuais ou hipotéticos arrendatários, reconhecendo e percebendo as suas envolverências e entendendo o seu carácter inconstante.

5.4.2.4. Melhorar a situação do arrendamento privado

O arrendamento privado tem um papel vital e é várias vezes uma opção relativamente acessível. Mais que isso, representa a primeira escolha para a maioria dos milhares de pessoas que anualmente se mudam para a capital. Tem também uma função importante na dinâmica económica de Londres, respondendo a um mercado volátil, de forma flexível. Providencia alojamento para uma grande gama de indivíduos, incluindo jovens profissionais, estudantes, e imigrantes, entre outros. O sector privado de arrendamento ressurgiu nos últimos 15 anos, sendo agora responsável por uma em cada cinco habitações ocupadas. Isto deve-se em grande parte à flexibilidade do sector quando comparada com a o regime de propriedade ou de arrendamento social.

O município procura aumentar o contributo significativo que o sector de arrendamento social efectua para preencher as necessidades e aspirações da população londrina. Este objectivo será conseguido através de um aumento do número de habitações no mercado e melhorar as condições e a gestão no

sector, bem como o acesso ao mesmo. É também intenção do município a realização de um estudo tipo SWOT.

Acção 1.4 A – Promoção de mais investimento institucional no arrendamento privado

Uma nova iniciativa do município procurará atrair novos investidores no sentido de definir como poderiam em conjunto com a HCA definir novos modelos de financiamento a longo prazo para nova habitação destinada a arrendamento. Com esta iniciativa espera-se um aumento do leque de escolha possível nos alojamentos de arrendamento privado.

Acção 1.4 B – A qualidade das habitações em regime de arrendamento privado deve melhorar, incluindo pelo menos a duplicação do número de senhorios acreditados até ao final de 2011

É necessário que para além de em número suficiente, os alojamentos arrendados, ou em situação de arrendamento, se encontrem em boas condições sanitárias e de habitabilidade.

O sistema de acreditação, ao qual está associado uma avaliação de qualidade do alojamento é um passo importantíssimo no sentido de garantir que os possíveis arrendatários não se sentem defraudados pelas habitações que arrendam e uma inegável mais-valia para os senhorios que se submetem a este processo.

Acção 1.4 C – Melhor informação nos níveis de preços de arrendamento será disponibilizada para os que procuram habitação no sector de arrendamento privado

Os mapas de rendas de Londres, projecto lançado pelo município em 2008, possui duas funções. Por um lado proporciona uma visão a possíveis arrendatários acerca dos níveis de rendas médios por zona e tamanho das habitações. Por outro lado providencia importante e útil informação acerca do sector de arrendamento privado para arrendatários e senhorios.

Acção 1.4 D – O sector de arrendamento privado terá um papel fundamental na questão da população sem-abrigo, providenciando alojamento de qualidade, com segurança e assegurando auxílio quando necessário

O uso do sistema privado no auxílio a pessoas carenciadas em termos de opções de alojamento e de expectativas, necessita de uma mudança cultural para poder acontecer. Apoios a essas pessoas devem ser dados, com algumas condições, mas garantindo-lhes estabilidade de habitação, que se traduz, em grande parte em estabilidade emocional. Estes apoios devem ser de curto prazo para uma avaliação e relatórios poderem ser feitos regularmente.

5.4.3. MELHORAR HABITAÇÕES, TRANSFORMAR VIZINHANÇAS

5.4.3.1. Projectar melhores habitações

O aumento da capacidade de habitação disponível na cidade deve andar de mãos dadas com uma melhoria no projecto e na qualidade da construção. As habitações devem ter projectos de qualidade, serem seguras, sustentáveis e atractivas. Este aumento de qualidade na construção pode e deve fazer uma importante contribuição para a preservação das características da cidade de Londres e do seu património.

Menos de um quinto das habitações construídas entre 2004 e 2007 obtiveram “Bom” ou “Muito Bom” numa avaliação levada a cabo por uma instituição independente do município.

Há factores específicos que nas cidades em geral, e em Londres em particular, que fazem do projecto e do design questões particularmente importantes. Uma capacidade de construção restringida pelo espaço disponível, e um projectado crescimento populacional, tornam o aumento da densidade populacional uma necessidade e mostram que o novo desenvolvimento deve otimizar a construção habitacional, levando em consideração o contexto local e a capacidade do sistema de transportes públicos.

Os novos designs de espaço mínimo e alojamentos adaptáveis às necessidades das famílias surgem agora nos novos standards para habitação. Uma boa utilização e racionalização do espaço são mais importantes em locais de construção de alta densidade, em que o custo por unidade de área de construção é habitualmente elevado devido às rendas de localização.

As acessibilidades e adaptabilidade dos espaços, a privacidade, a segurança, as horas de sol que a habitação recebe, os equipamentos, a qualidade do espaço público, o acesso automóvel e a capacidade de estacionamento são características que o design e o projecto têm que tomar em consideração.

Acção 2.1 A – Todas as novas habitações serão construídas seguindo standards elevados

O município encontra-se a trabalhar em conjunto com a HCA para definir um conjunto de características para aplicar à nova construção, e aplicados à construção a custos controlados promovida pelo sector público a partir de Abril de 2011.

Acção 2.1 B – Novas habitações irão resolver carências de idosos e incapacitados, através da introdução de standards mais elevados de acessibilidade e inclusão, com todas as habitações a serem projectadas com períodos úteis mais elevados, e com 10% a serem acessíveis por cadeira de rodas

Esta acção é uma condição para o financiamento para a construção de novas habitações com apoio estatal. As características citadas são o operacionalizar de uma política de melhoria física do parque habitacional.

Acção 2.1 C – Os promotores de habitação acessível desempenharão um papel importante no projectar da nova habitação

O projecto de habitação pode ser melhorado ao envolvermos novos parceiros em fases precoces e aumentando a importância dada à qualidade. O debate, o estudo e o projecto não são fenómenos independentes.

Acção 2.1 D – Os melhores projectistas serão indicados e divulgados por agências do sector público

Os melhores projectistas desempenham um papel importante nas demonstrações a colegas, às organizações do sector público e a toda a comunidade, sobre os benefícios de um ambiente de alta qualidade. A estes projectistas deve ser dado destaque para garantir que o valor e a qualidade dos bons projectos são promovidos e realçados devidamente.

5.4.3.2. Produzir habitações mais amigas do ambiente

O município tem para Londres uma visão ambiciosa em questões ambientais, desejando que esta cidade tome a liderança na redução da poluição e desenvolvendo uma economia “low carbon”. O Mayor londrino estabeleceu também como alvo a redução em 60% até 2025 das emissões de carbono, apesar de saber que este é um objectivo que passa também pelo papel do governo nacional.

Acção 2.2 A – Investimentos em habitações novas e usadas contribuirão para que as emissões de Londres sejam reduzidas em pelo menos 60% em 2025

O município exige que toda a nova habitação contribua para este objectivo através da utilização de práticas e técnicas sustentáveis, quer na sua construção quer na sua utilização quotidiana.

Acção 2.2 B – As novas habitações serão construídas de acordo com elevados standards de projecto e construção sustentável

Diversas práticas de sustentabilidade estão definidas no London Housing Design Guide, incluindo aumento de eficiência no gasto de água, ecologia, eficiência energética, etc.

Acção 2.2 C – Toda a nova construção deverá garantir emissão reduzida de carbono, e geração de energia renovável, com atenção às condições do local

O município estabeleceu que até 2025, 25% da energia consumida não deveria provir da rede mas dos próprios locais onde se consome a energia. Contudo, há consciência que há locais onde isto é impossível, e fala-se portanto em valores médios.

Acção 2.2 D – Todas as habitações financiadas com fundos públicos devem atingir pelo menos o nível 3 do Código de Habitação Sustentável

Este Sistema, implementado pelo Estado, usa uma escala de 1 a 6, sendo que o nível 6 dirá respeito a uma habitação de emissões zero e uma grande eficiência e sustentabilidade noutros aspectos, como com a água.

Acção 2.2 E – As habitações de arrendamento social serão melhoradas para atingirem um nível superior a razoável, sendo os standards ambientais uma prioridade no planeamento e execução destas melhorias

O município trabalhará com os parceiros adequados, e garantindo o financiamento não só para que as habitações atinjam os níveis pretendidos mas também que sejam capazes de os manter após a conclusão dos programas de melhoria.

Acção 2.2 F – Proprietários de habitação privada e senhorios serão apoiados na melhoria das condições das suas habitações, particularmente na sua performance ambiental

Há diversas acções como a “Pay As You Save – PAYS”, em que as poupanças nas facturas energéticas são usadas para instalação de dispositivos ou medidas que fazem por sua vez poupar mais nos gastos energéticos, e que sendo de iniciativa local ou nacional, contribuem para a melhoria energética da cidade. Não esquecer o programa Joint European for Sustainable Investment in City Areas (JESSICA), de iniciativa europeia que visa, em Londres financiar a descentralização da produção de energia, promover a reciclagem e projectos inovadores na área de produção energética a partir de resíduos.

Acção 2.2 G – No caso de reabilitação de habitações, um rating de 65 na eficiência energética SAP (Standard Assessment Procedure) deve ser atingido

É fundamental para o atingir de diversas metas indicadas em acções anteriores que a eficiência energética aumenta, e nesse sentido o atingir ou ultrapassar a meta na referida escala SAP é essencial (a escala vai de 1 a 100). O município trabalhará com os diversos parceiros e definirá incentivos para que os privados potenciem tanto quanto possível este índice.

Acção 2.2 H – Organizações relacionadas com habitações verdes serão promovidas e ser-lhes-á dada prioridade no investimento imobiliário

O município espera que as organizações e toda a sociedade reflita sobre como pode ter atitudes mais sustentáveis em todos os aspectos e em todas as operações. O município encorajará instituições como a HCA a dar prioridade a operações imobiliárias em termos de financiamento, que mostrem dar um forte contributo para a sustentabilidade.

Ação 2.2 I – Serão promovidas acções que transformem o espaço urbano em espaço mais verde e amigo do ambiente

Nesta acção estão incluídas medidas como plantar árvores na cidade, criar ou melhorar a qualidade e diversidade ecológicas de parques circundantes, e espaços públicos de circulação ou convívio.

Ação 2.2 J - Modos de vida mais amigos do ambiente, através de mudanças comportamentais devem ser promovidos

Os senhorios de habitação pública (frequentemente empresas municipais), desempenham um papel importante na informação e educação dos residentes, e em como devem estes reduzir a sua pegada ecológica. Devem ser usadas estratégias de premiar os bons comportamentos, indicando por exemplo o que é referido no PLH como “campeões do ambiente”, através de medições de índices de poupança e aferindo boas práticas.

5.4.3.3. Revitalizar lares e comunidades

Londres é uma cidade heterogénea, e se possui por um lado, alguns dos bairros mais procurados do Reino Unido, possui também alguns dos menos desejados e mais segregados.

Em períodos de dificuldade económica como o que atravessamos, são precisas acções que garantam uma atenção especial na melhoria das áreas mais sensíveis, que habitualmente possuem concentrações de habitação social elevada e muitas vezes se encontram lado a lado com áreas de grande procura e elevado status.

Regenerar é muito mais que renovar habitações. É transformar áreas que estejam em perda. O declínio do imobiliário e de espaços públicos são o resultado de causas complexas, as quais diversas vezes estão bem definidas espacialmente, e frequentemente não são reversíveis apenas através de renovação física do património.

O fracasso em conseguir uma ligação da renovação física a intervenções mais latas desagua mais vezes que o que seria desejável em iniciativas de requalificação que não cumprem os objectivos pretendidos, não resolvendo as reais causas dos problemas, sendo essas acções insustentáveis ao longo do tempo. Fazer paredes novas nos sítios das antigas e deixar as comunidades na mesma não é de todo solução. Este é o principal desafio à reabilitação urbana em Londres.

O segundo desafio da revitalização e reabilitação das comunidades é provocar a reutilização dos alojamentos vagos. Há actualmente cerca de 82.000 habitações vagas em Londres, das quais cerca de 17.000 são pertença do sector público, enquanto as restantes 65.000 são detidas por privados. Apesar de o valor de habitações vagas ser muito elevado, constata-se que é o valor mais baixo desde a década de 70. Proporcionalmente, mantém-se num nível inferior à média nacional, de 3.1%. Contudo, é sabido que em fases negativas da economia, isso reflecte-se na habitação e crescem o número de habitações desocupadas. Assim, deverá ser feito um esforço para contrariar essa tendência e futuramente diminuir esse número.

Nem todas as acções ou regimes de reabilitação são iguais. Os stakeholders e residentes locais são quem está melhor colocado para definir em que medida um local deve ser alterado para funcionar

melhor. Perceber as aspirações das comunidades e envolver os residentes na produção de propostas de regeneração é essencial e um componente chave para transformar vizinhanças. A capacitação é fundamental na criação de comunidades fortes, e confiantes, com altos níveis de coesão, para combater comportamentos anti-sociais e o receio da criminalidade ou actividades ilícitas.

Acção 2.3 A – O financiamento destinado à reabilitação será conduzido para o imobiliário e para as áreas que mais necessitem de intervenção pública

O município aposta, nos restantes casos numa política de avaliação acerca das necessidades da população e do edificado, elaborando em seguida propostas de recuperação, que possam transformar as comunidades através de investimento privado.

Acção 2.3 B – A reabilitação das habitações deve estar alinhada com estratégias sociais e económicas complementares, sempre que apropriado. Deve contribuir para a promoção da convivência de agregados de rendimentos heterogéneos, de tipos de contratos heterogéneos, bem como para a segurança e procura

Será dada prioridade a investimentos que incluam uma forte componente de geração de postos de trabalho em áreas que sejam actualmente essencialmente residenciais. O desemprego surge como grave problema e muitas vezes potenciador de problemas sociais e familiares graves.

Acção 2.3 C – Iniciativas de Regeneração devem ser planeadas e executadas através de parcerias locais

O trabalho com parcerias locais e com o sector público deve ser capaz de equilibrar a procura de respostas por parte da comunidade e a necessidade intervenções bem definidas e bem direccionadas. O município espera que os programas sejam capazes de despertar novas sinergias com as populações locais, e capazes de absorver e compreender o que esperam os moradores dos locais onde vivem.

Acção 2.3 D – A percentagem de habitações vagas durante mais de 6 meses deve ser inferior a 1%

Reduzir a percentagem de habitações vagas a longo prazo irá requerer investimento para garantir que alguns milhares voltam a possuir condições de habitabilidade. O município destinou um pacote financeiro de 60 milhões de libras para o atingir deste objectivo. Este envelope para além de financiar as obras de recuperação deverá também ser capaz de providenciar apoio, informação, e em algumas circunstâncias apoios financeiros aos proprietários para que estes promovam o uso das habitações.

Acção 2.3 E – Mais e melhor informação deve ser disponibilizada para apoiar acções que pretendam solucionar habitação abandonada, não financiando habitações que se mantenham desocupadas

As 5 sub-regiões de Londres estão a coordenar uma auditoria a longo prazo à quantidade de habitações vagas. Esta auditoria possibilitará um registo robusto das propriedades desocupadas por um prazo superior a 12 meses, bem como perceber a escala do problema, a sua natureza, e o desenvolvimento de uma estratégia que assegure um ataque à raiz do problema.

5.5. SÍNTESE CONCLUSIVA

Este capítulo em muito difere dos anteriores, tendo objectivos e metodologia claramente distintas.

Assim, e de forma natural cada PLH possui um enquadramento legal diferenciado.

Por exemplo no caso de Barcelona, segundo a legislação espanhola, os PLHB devem conter a análise e diagnóstico da situação de habitação no município, os objectivos, programas e estratégias de actuação, bem como a avaliação económica e financeira das acções.

No caso de Nantes, o PLH é criado pela lei de 7 de Janeiro de 1983, e devem ter em consideração um forte diagnóstico e avaliação demográfica e económica, das necessidades dos habitantes actuais e futuros e serviço de transportes.

No caso de Londres, o PLH tomou nova força após o GLA (Greater London Authority Act), que concedeu ao Mayor novos poderes e responsabilidades.

Em todos os PLH o diagnóstico é apontado como peça fundamental para o sucesso das políticas a implementar e defende-se a necessidade de estabelecer diferentes percursos de apoio para responder a diferentes tipos de políticas. O apoio deve ser focado mais nas pessoas e não só nos espaços físicos. As boas soluções são-no de uma forma holística, atendendo a todas as vertentes e não apenas nos aspectos materialistas dos problemas. As políticas devem apoiar as famílias, diversificando-se o tipo de apoios existentes para uma melhor adequação das soluções aos problemas.

Os PLH possuem também períodos de vigência consideravelmente diferentes como atestam os 8 anos do PLHB e o “mínimo de 5 anos” dispostos na legislação francesa.

Quanto aos parceiros envolvidos, na maior parte são semelhantes, como institutos da habitação (HCA por exemplo), poder local e regional, privados e restantes agentes do mercado (imobiliárias, construtores, senhorios, inquilinos).

É também transversal a utilização de metodologias de elaboração como documentos, debates e consultas públicas, procurando-se ouvir os principais interessados, os moradores.

Os recursos mobilizados são maioritariamente públicos, notando-se embora uma crescente preocupação no envolvimento de parceiros privados que possam suportar parte dos custos associados aos investimentos necessários.

Como prioridades, de forma global, as cidades em função da sua situação indicam o aumento do parque habitacional (no caso de se encontrar em situação de privação) ou a manutenção e a reabilitação.

6

CONCLUSÕES E DESENVOLVIMENTOS FUTUROS

6.1. CONCLUSÕES

Este trabalho tem duas fases principais claramente distintas. Uma fortemente marcada por uma análise estatística à situação habitacional da Região Norte, na qual se procura analisar as principais tendências nos concelhos e nas diversas NUT III, e uma outra relacionada com a importância das estratégias municipais de habitação. Estes temas ligam-se de forma evidente, pois a uma avaliação de problemas segue-se uma análise de possíveis soluções que possibilitem uma melhoria das questões problemáticas estudadas.

Como já foi referido anteriormente, é da maior importância uma análise estatística consistente, e o mais actual possível. Infelizmente, a maioria dos dados disponíveis relativamente a Habitação são dos últimos Censos, que decorreram em 2001. Este facto influencia de forma relevante toda a análise do sector, e em particular as conclusões retiradas no decorrer do estudo. É inegável a volatilidade do sector, em particular nos últimos anos. Dados de observatórios pertença de empresas de transacções imobiliárias referem a mais que duplicação de alojamentos no mercado entre 2008 e 2010. Face a evoluções deste calibre, percebe-se que a fiabilidade dos dados tratados não é a melhor. Apesar deste problema, há conclusões que podemos tirar, com toda a fiabilidade.

Assim, com este estudo conclui-se que a questão central não se coloca na necessidade de construir mais alojamentos, ao invés, na necessidade de:

- a) Preservar e requalificar o parque habitacional existente evitando a sua degradação até níveis por vezes irreversíveis
- b) Conceder níveis mínimos de conforto a uma franja do parque habitacional que proporcione uma maior procura por essas habitações, promovendo o eliminar de zonas marginalizadas
- c) Inverter a lógica de segmentação social que se constata, com coexistência de famílias a residirem em alojamentos sem as condições básicas de habitabilidade (dados suportados graficamente em capítulos anteriores), com famílias que detêm segundas e terceiras habitações e com uma bolsa muito significativa de alojamentos vagos.

Esta última questão extravasa claramente a esfera da política habitacional, trespassando uma série de outros domínios, desde a distribuição da riqueza às questões de educação e formação, mas talvez por isso seja o fundamental. Mais que recuperar o património físico é preciso tratar os problemas sociais.

Ainda assim e recentrando a questão na esfera habitacional, esta situação constitui pelo menos um indicio de que a oferta de novas habitações não se coaduna com as necessidades da procura, para além de existir uma oferta mais centrada na construção de novas habitações, em detrimento da requalificação.

Pela análise dos dados estatísticos há referências obrigatórias neste capítulo. Exemplo disto é a predominância da propriedade enquanto forma de ocupação, a concentração de habitação no litoral, e o elevado rácio verificado entre alojamentos e famílias na generalidade da Região Norte, aliás em linha com o verificado no resto do país. Prosseguindo dentro dos indicadores estruturais, em relação ao número de alojamentos por edifício, conclui-se a expectável predominância dos edifícios unifamiliares nos concelhos afastados da linha marítima, com tendência à habitação multifamiliar nos concelhos com cidades de dimensão, visto também habitualmente nesses as rendas de localização serem superiores. Os alojamentos não clássicos estão fundamentalmente concentrados no Grande Porto, sendo que só este território possui 50% do total da NUT II Norte. Também na NUT III Grande Porto estão localizados grande parte dos alojamentos vagos, mais precisamente 38%.

No que concerne aos Alojamentos Arrendados denotou-se uma predisposição para maiores percentagens de arrendamento em cidades de maior dimensão, o que provavelmente advirá de uma maior propensão para a mobilidade nestas cidades, traduzindo-se em maior procura e oferta neste segmento do mercado. Em relação à Habitação Social convém frisar a grande variabilidade de aposta das autarquias neste apoio social. O concelho do Porto apresenta-se destacado naturalmente, em termos absolutos neste capítulo, também devido ao volume total de habitações que possui, mas não deixa de ser curioso possuir 39.8% de todos os fogos neste regime na Região Norte quando em termos globais (todo o tipo de alojamento) o seu peso é inferior a 10%.

Quer no caso das carências estáticas, quer no caso das carências dinâmicas, estas, conforme os cálculos demonstrados ao longo do trabalho não se provam dignas de registo. Regista-se mesmo um superavit habitacional, que certamente se agravou desde a data dos Censos, pois o ritmo de construção foi superior ao de aumento populacional. Quanto ao problema da dinâmica populacional, o que se prevê, com base nos estudos do INE é uma diminuição da população para 2015 pelo que as carências habitacionais não serão em termos quantitativos mas antes em termos de estratégias de manutenção e reabilitação. Associado também de certa forma à recuperação das habitações estão os alojamentos a necessitar de intervenções ou muito degradados, que já na altura dos Censos eram, e agora ainda mais, razão de preocupação e de acção. A par deste problema estão os alojamentos que não possuem as instalações básicas, sendo que são em elevado número e devem ser alvo de políticas com vista ao combate ao problema.

Ao mau estado de muitos edifícios não será também alheio o facto de uma significativa fracção dos edifícios ter já mais de 30 anos, urgindo a definição de políticas de incentivo e apoio à manutenção do edificado.

Há também a realçar a forte quebra no número de fogos concluídos entre 2001 e 2007, segundo dados do INE. A RN, território em que essa quebra mais se fez sentir, passa para cerca de um terço de fogos concluídos, bem demonstrador da queda verificada. As zonas mais activas na construção entre 2001 e 2007 foram as duas áreas metropolitanas e a área de Braga.

Em termos históricos importa realçar a mudança de paradigma durante a última década. Desde o Estado Novo que Portugal padecia de falta de habitações. Um problema quantitativo profundamente enraizado na sociedade portuguesa. Principalmente durante a década de 90, a construção em Portugal viveu tempos de grande crescimento. A tendência verificada das famílias quererem ser proprietárias da

sua habitação e a melhoria da condição económica da população resultou numa tendência de crescimento de fogos acima do que o país efectivamente necessitava.

A conjuntura económica, traduzida no alargamento da classe média, aliada a um período de taxas de juro reduzidas, são factos sócio – económicos que aliados a traços culturais, resultam numa população favorável à propriedade, tendo entre outros resultados a diminuição da idade média dos edifícios de habitação.

Assim, aumentou o nível de endividamento para aquisição de habitação, diminuindo as taxas de poupança dos agregados familiares.

Assim, surge como conclusão natural, como aliás já foi referido, que o parque habitacional e o mercado de habitação nacional sofreram grandes alterações desde os anos 90.

É também de assinalar que sendo os gastos com a habitação mais de um quarto do orçamento familiar revelam ter um peso muito significativo, assumindo-se a habitação como responsável pela maior fatia desses mesmos orçamentos.

O arrendamento tem que ser um campo com aposta mais vincada por parte dos poderes centrais e locais. Tem actualmente um mercado pouco desenvolvido, com os arrendatários a sentirem-se pouco seguros com o enquadramento legal. Contudo, as crescentes necessidades de mobilidade são um forte estímulo ao desenvolvimento deste mercado. A quota de arrendamento deverá portanto subir

Quanto às políticas de reabilitação e recuperação de imóveis, necessitam de incluir mais apoios, principalmente um reforço dos programas para jovens, visto serem estes o grupos mais propensos ao arrendamento, e que podem ajudar a inverter a tendência. O desenvolvimento destes apoios poderá passar também pela mão das autarquias, com incentivos ao arrendamento a estudantes, ou recém-licenciados, que possam contribuir para a atracção de população e fixação de novas famílias.

A importância das autarquias no desenvolvimento e melhoria do paradigma habitacional é inegável, e apesar das reconhecidas limitações da maioria dos municípios quanto a recursos humanos e materiais, o papel destes deve ser incentivado a apoiado.

Os PLH são um avanço na relação governo central/local não se limitando à sua capacidade de execução directa dos programas mas também à descentralização da própria função de programação dos diferentes eixos das políticas públicas nas áreas do alojamento e renovação urbana que digam respeito à respectiva área geográfica.

Não deve também ser esquecida ou marginalizada a importância do debate e da operacionalização dos Planos Locais de Habitação em conjunto com diversos parceiros – preferencialmente organizados para o efeito em associações ou empresas intermunicipais adequadas às proximidades e complementaridades territoriais ou pelo menos previamente concertados – espera-se no seu próprio interesse, um esforço adicional de planeamento, sob a forma de elaboração do documento de candidatura designado por PLH – Programa Local de Habitação que terá como objectivo central a justificação necessária e suficiente do programa.

Preferencialmente, espera-se que estes Programas Locais de Habitação sejam instrumentos pragmáticos, mas também reflexivos sobre as necessidades de habitação, a co-responsabilização dos vários parceiros locais, a optimização da utilização dos recursos disponíveis e não programas formais encomendados a entidades externas, ao aparelho e aos técnicos e operadores municipais.

Esses Programas devem permitir:

- Conhecer as necessidades de habitação e informar o Governo sobre as suas características quantitativas e qualitativas;
- Conhecer o mercado habitacional local e construir as suas políticas de intervenção em equilíbrio com essas dinâmicas;
- Permitir políticas informadas de decisões e de distribuição hierarquizada dos recursos;
- Partilhar com os parceiros locais as estratégias de habitação, a alocação óptima de recursos, o acompanhamento das mobilidades e movimentos migratórios, etc.

O Programa Local de Habitação fixa os objectivos da política de habitação local para um período determinado (por exemplo 5 anos) sendo revisto periodicamente. Define localmente (municipal e intermunicipal) uma visão estratégica das intervenções nas áreas da habitação e da reabilitação urbana. Neste sentido, o PLH aprofunda o conhecimento sobre as carências habitacionais locais, hierarquiza prioridades, faz um levantamento dos recursos mobilizáveis, identifica as entidades promotoras, enquadra as intervenções de regeneração urbana e identifica e divulga “boas-práticas” na gestão do parque público.

Há diversos pontos em comum entre os PLH analisados, mas em linhas gerais importa realçar alguns deles, nomeadamente por exemplo a promoção mistura social que proporciona uma diminuição do fenómeno da exclusão social. Todos os PLH apostam através de diversas medidas na função de reequilíbrio e protecção social dos mais desfavorecidos, bem como na importância de responder às necessidades habitacionais da população, favorecer a reabilitação e a regeneração urbanas, promover a acessibilidade a pessoas incapacitadas e garantir políticas lógicas de habitação.

Como algumas vezes ao longo do estudo, urge retirar o estigma a que se encontra votada a habitação social, reflexo de desemprego e outros problemas sociais. É necessário diversificar o espectro que usufrui deste tipo de alojamento (estudantes, recém-licenciados, idosos, famílias numerosas, etc.), tornando-a tanto quanto possível, o reflexo da sociedade.

Os PLH devem conter os seguintes componentes:

- a) A análise e Diagnóstico da situação de habitação no Município
- b) Os Objectivos, Programas e Estratégias de Actuação
- c) A avaliação Económica e Financeira das Acções

Podem ser operacionalizados através de vários eixos diferentes. Contudo, os seguintes resumem bem quais as principais preocupações observadas nos diferentes PLH:

- Aumentar o Solo destinado a habitação acessível (Custos Controlados);
- Procurar enquadrar a habitação apoiada, intervindo em públicos por vezes negligenciados;
- Melhorar as Condições do parque habitacional (incentivos à reabilitação);
- Fomentar o aluguer do parque privado;
- Intervir, regulando as disfunções sociais do mercado;
- Apoiar a inovação na Construção, promovendo a sustentabilidade na edificação e na eco eficiência;
- Procurar aproximar e apoiar a cidadania. Aumentar a participação cívica. Procurar promover a Governança.

Uma conclusão importante a retirar por análise do documento, é a inexistência de referências à habitação e a qualquer linha estratégica para a Região Norte no Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT), em preocupações em relação à contenção dos perímetros urbanos e evitar a edificação dispersa. O PROT Norte poderá futuramente evidenciar de que forma a Habitação pode ou

deve ser pensada a nível regional, apontando políticas e principalmente soluções supra-municipais. As dinâmicas habitacionais, como é perceptível pelos mapas apresentados, frequentemente funcionam em espaços mais abrangentes que os concelhos, e a habitação enquanto sector de um bem básico, deve ter uma política sectorial própria. Outras Regiões apresentaram mais preocupações com este tema que a RN, e este pode ser um ponto a melhorar.

Uma ideia importante a retirar deste estudo sobre a experiência das políticas de habitação é um certo confronto entre duas posturas: (a) políticas públicas baseadas no alojamento social, conduzido para grupos desfavorecidos ou (b) políticas mais alargadas de regulação de mercado e onde as políticas publicas abrangem de uma forma ou outra, grupos sociais mais diversificados.

Este confronto evolui no tempo, e a aposta mais consistente num ou noutro modelo depende também da linha governativa no poder. É considerado por diversos actores que o campo de estudo das políticas de habitação é um campo vasto e eclético e que relaciona o funcionamento dos mercados habitacionais com os valores das formas de organização social das regiões e dos países. É também inegável a importância da discussão sobre o papel do estado e a necessária coexistência entre competitividade e coesão social.

Por fim, realçar o trabalho de produção de mapas realizado com Software livre, gvSIG. Este facto preconiza uma vantagem enquanto aprendizagem e desembaraço com novas ferramentas, ou no enfrentar de problemas inesperados face aos bugs que este software ainda apresenta.

6.2. REFLEXÕES PARA O FUTURO E ESTUDOS A FAZER

O paradigma apresentado de forma geral neste estudo aponta as tendências verificadas na habitação e tenta alertar para a necessidade de reorientar esforços na área da habitação, dando um salto do ciclo da quantidade para o ciclo da qualidade. Este é um processo profundo e que pressupõe alterações no segmento da construção, particularmente no parque habitacional existente e na habitação nova.

Na componente de habitação nova:

- i) Deve haver um forte abrandamento da construção de novas habitações. As carências habitacionais quantitativas não são motivo de preocupação e a contínua aposta em nova construção está a gerar uma oferta que não consegue ser absorvida, contribuindo para uma bolsa significativa de alojamentos vagos.
- ii) Deve haver uma preocupação crescente com a qualidade e conforto das habitações, que normalmente se apresenta inversamente proporcional ao ritmo construção. A informação censitária revela, por exemplo, que as carências de grandes reparações são mais relevantes nos edifícios construídos nos últimos cinco anos (1996 – 2001), período no qual se construíram 327 mil dos edifícios recenseados em 2001, do que nos edifícios construídos cinco anos antes (1991-1995), período onde se construíram 279 mil edifícios. Mas outros factores de qualidade devem ser tidos em consideração e até valorizados, como a qualidade arquitectónica, a inserção no tecido urbano ou a dotação, no espaço envolvente, de espaços verdes, equipamentos e acessibilidade.

Na componente do parque habitacional existente:

- iii) Deve procurar recentrar as preocupações e as questões na área das carências qualitativas dos fogos, procurando, por um lado, provir de níveis mínimos de conforto, de infra-estruturas básicas (electricidade, instalações sanitárias, água canalizada e instalações de

banho ou duche), na totalidade do parque habitacional, e por outro lado, caminhar no sentido de serem generalizados outros elementos de conforto, como, por exemplo, o aquecimento central, que em 2001, apenas existia em 5% dos alojamentos.

iv) Uma aposta consistente na requalificação do parque habitacional existente, que resulta da intervenção segundo quatro vectores:

- a) Maior incidência de programas públicos de reabilitação;
- b) Eficaz reanimação do mercado de arrendamento, que seja capaz de proporcionar à população em procura de habitação uma real escolha entre compra e arrendamento e à oferta de casas para arrendar a possibilidade de garantir a preservação do seu património e consequentemente dos níveis de conforto neste tipo de oferta;
- c) Utilização como solução para o parque degradado, da expansão das residências secundárias como factor de requalificação das habitações existentes (atente-se na requalificação em poucos anos de um número significativo de “montes” alentejanos ou quintas no Douro);
- d) Facilitar as intervenções de recuperação para os interesses dos principais agentes do sector da construção (banca e construtores), tornando essa intervenção mais apelativa.

Deve-se naturalmente procurar actualizar a informação estatística para uma definição mais certa das políticas e estratégias a adoptar.

É igualmente importante estudar um método acurado que possibilite avaliar qual a real reserva necessária ao melhor funcionamento do mercado, confrontando com os 2% citados em estudos do INE.

Seria do maior interesse uma análise consistente aos problemas de partilha de habitação e de sobre-ocupação verificada num grande número de habitações da Região Norte. Em paralelo, e com o objectivo de aumentar o grau de conhecimento acerca do panorama geral do sector, poderia produzir resultados interessantes o cruzamento dos ganhos médios concelhios com diversas outras variáveis, possibilitando eventualmente focar melhor em termos geográficos, ou de beneficiários as diversas políticas.

Por fim, um último apontamento acerca da importância de uma análise eventualmente ao nível de desagregação de freguesia para o despiste de casos de carências habitacionais quantitativas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- [1]- Ascher, François. Métapolis ou l'avenir des villes. Paris: Editions Odile Jacob, 1995.
- [2]-Conceição, Paulo Santos Modelos de produção e gestão de habitação social : Estratégias locais de habitação e sistemas de bem-estar social num contexto de mudança, 2004, Porto:FEUP
- [3]-Franklin, B.J. Constructing a service: context and discourse in housing management, 1998
- [4]- Conceição, Paulo Santos Modelos de produção e gestão de habitação social : Estratégias locais de habitação e sistemas de bem-estar social num contexto de mudança
- [5]- www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/docs/Relatorio2_PoliticadeHabitacao_final.pdf, acedido em Abril de 2010
- [6]-www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/docs/Relatorio2_PoliticadeHabitacao_final.pdf, acedido em Abril de 2010
- [7]-www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/docs/Relatorio2_PoliticadeHabitacao_final.pdf, acedido em Abril de 2010
- [8]-www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/docs/Relatorio2_PoliticadeHabitacao_final.pdf, acedido em Abril de 2010
- [9]-Serra, Nuni, Estado, Território e Estratégias de Habitação, Coleção Labirintos, Quarteto Editora, Coimbra, 2002
- [10]-www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/docs/Relatorio2_PoliticadeHabitacao_final.pdf, acedido em Abril de 2010 Gráfico do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Maio de 2010
- [11]-www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/docs/Relatorio2_PoliticadeHabitacao_final.pdf, acedido em Abril de 2010
- [12]-Gráfico do autor, elaborado com base nos dados presentes em www.portaldahabitacao.pt/pt/ohru/estudos/dinamica_mercado.html, acedido em Maio e Junho de 2010
- [13]-Crédito à habitação e endividamento e incumprimento em Portugal. Centro de Estudos Sociais da faculdade de economia da Universidade de Coimbra, Fevereiro de 2002.
- [14]-www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/docs/Relatorio2_PoliticadeHabitacao_final.pdf, acedido em Abril de 2010
- [15]-Gráfico do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Maio de 2010
- [16]-www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/docs/Relatorio2_PoliticadeHabitacao_final.pdf, acedido em Abril de 2010
- [17]-www.portaldahabitacao.pt/pt/ohru/estudos/dinamica_mercado.html, acedido em Maio e Junho de 2010
- [18]-www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/docs/Relatorio1_DiagnosticoDinamicasCarenaciasHabitacao_final.pdf, Junho de 2010

- [19]-www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/docs/Relatorio1_DiagnosticoDinamicasCarenciasHabitacfinal.pdf, acedido em Junho de 2010
- [20]-http://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=22923918&att_display=n&att_download=y, acedido em Junho de 2010
- [21]-http://www.ine.pt/ngt_server/attachfileu.jsp?look_parentBoui=22923918&att_display=n &att_download=y, acedido em Junho de 2010
- [22]-INE, Estatísticas da Construção 2009
- [23]-Gráfico do Autor elaborado com base nos dados de [22]
- [24]-Gráfico do Autor elaborado com base nos dados de [22]
- [25]-INE, Estatísticas da Construção 2009
- [26]-INE, Estatísticas da Construção 2009
- [27]-www.portaldahabitacao.pt/pt/ohru/estudos/dinamica_mercado.html, acedido em Maio e Junho de 2010
- [28]-Guerra, Isabel, *Europe and Housing Policies-Changes Underway*, 2008
- [29]-Forrest, Jay e Lee, James, *Housing and Social Change East-West perspectives*, ed. Routledge, London, 2003
- [30]-www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [31]-www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [32]-Estudo sobre o poder de compra concelhio, INE, 2009
- [33]-www.eurostat.eu, acedido em Maio de 2010
- [34]-http://www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/docs/Relatorio1_DiagnosticoDinamicasCarenciasHabitacfinal.pdf
- [35]-www.ine.pt, acedido em Junho de 2010
- [36]-www.eurostat.eu, acedido em Maio de 2010
- [37]-Observatório do Endividamento dos Consumidores, Universidade de Coimbra
- [38]-www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [39]-Pereira, J. *Caracterização da Situação Habitacional da Região Norte*, CCDR-N, 1995.
- [40]-www.ine.pt, Censos 2001, acedido em Abril de 2010
- [41]- Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [42]- Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [43]- Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [44]-Gráfico do autor, a partir de Rodrigues, D. - “A evolução do parque habitacional português: Reflexões para o futuro”, INE - Direcção Regional de LVT

- [45]-www.ine.pt, Censos 2001, acedido em Maio de 2010
- [46]-Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [47]-Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [48]-Gráfico do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [49]-Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [50]-Gráfico do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [51]-Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [52]-Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [53]-www.portaldahabitacao.pt/pt/ohru/estudos/dinamica_mercado.html, acedido em Maio e Junho de 2010
- [54]-www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/docs/Relatorio1_DiagnosticoDinamicasCarenciasHabitacfinal.pdf, acedido em Junho de 2010
- [55]-www.portaldahabitacao.pt/pt/ohru/estudos/dinamica_mercado.html, acedido em Maio e Junho de 2010
- [56]-Rodrigues, D. - “A evolução do parque habitacional português: Reflexões para o futuro”, INE - Direcção Regional de LVT
- [57]-Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [58]-Gráfico do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [59]-Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [60]-www.ine.pt, Censos 2001, acedido em Maio de 2010
- [61]-Pereira, J. *Caracterização da Situação Habitacional da Região Norte*, CCDR-N, 1995.
- [62]-www.portaldahabitacao.pt/pt/ohru/estudos/dinamica_mercado.html, acedido em Maio e Junho de 2010
- [63]-www.portaldahabitacao.pt/pt/ohru/estudos/dinamica_mercado.html, acedido em Maio e Junho de 2010
- [64]-www.portaldahabitacao.pt/pt/ohru/estudos/dinamica_mercado.html, acedido em Maio e Junho de 2010

- [65]-www.portaldahabitacao.pt/pt/portal/docs/Relatorio2_PoliticadeHabitacao_final.pdf, acedido em Abril de 2010
- [66]-Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [67]- Gráfico do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [68]-Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Abril de 2010
- [69]- www.uepc.org, acedido em Junho de 2010
- [70]-www.portaldahabitacao.pt/pt/ohru/estudos/dinamica_mercado.html, acedido em Maio e Junho de 2010
- [71]-www.portaldahabitacao.pt/pt/ohru/estudos/dinamica_mercado.html, acedido em Maio e Junho de 2010
- [72]-Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Maio de 2010
- [73]-INE, Estatísticas da Construção 2009
- [74]- Bengtsson, 1995, Housing as a Social Right: Implications for Welfare State Theory
- [75]-Ytrehus, Sirius, Interpretation of Housing Needs – a Critical Discussion, 2001
- [76]-Ytrehus, Sirius, Interpretation of Housing Needs – a Critical Discussion, 2001
- [77]-Cardoso, 1991 apud Pereira, J. Caracterização da Situação Habitacional da Região Norte, CCDR-N, 1995
- [78]-Rodrigues, D. - “A evolução do parque habitacional português: Reflexões para o futuro”, INE - Direcção Regional de LVT
- [79]-Paiva, 1995 apud Pereira, J. Caracterização da Situação Habitacional da Região Norte, CCDR-N, 1995
- [80]-Rodrigues, D. - “A evolução do parque habitacional português: Reflexões para o futuro”, INE - Direcção Regional de LVT
- [81]-Rodrigues, D. - “A evolução do parque habitacional português: Reflexões para o futuro”, INE - Direcção Regional de LVT
- [82]-Mapa do Autor, através dos dados Censos 2001
- [83]-Mapa do Autor, através dos dados Censos 2001
- [84]-Mapa do Autor, através dos dados Censos 2001
- [85]-Mapa do Autor, através dos dados Censos 2001
- [86]- Cardoso, A., O Planeamento Municipal e a Habitação, 1991
- [87]-Estimativas de população INE, www.ine.pt
- [88]-www.pordata.pt/azap_runtime/?n=4, acedido em Junho e Julho de 2010

- [89]-www.igeo.pt/atlas/Cap2/Cap2b_5.html, acedido em Julho de 2010
- [90]-Quadro do Autor do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Maio e Junho de 2010
- [91]-Gráfico do Autor do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Junho de 2010
- [92]-Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Junho de 2010
- [93]-Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Junho de 2010
- [94]-Gráfico do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Junho de 2010
- [95]-Mapas do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Junho de 2010
- [96]-Mapas do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Junho de 2010
- [97]-Gráfico do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Junho de 2010
- [98]-Mapa do Autor, elaborado com base nos dados dos Censos 2001, www.ine.pt, acedido em Junho de 2010
- [99]-Quadro do Autor, com base nos dados presente m www.ine.pt
- [100]-<http://consulta-prot-norte.inescporto.pt/plano-regional>, acedido em Abril de 2010
- [101]-www.bcn.es/habitatge/esp/doc/pla_hab_20082016.pdf, acedido em Maio de 2010
- [102]-www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068819&dateTexte=20100730, acedido em Abril de 2010
- [103]-www.creditdomus.com/credit-immobilier/la-reglementation-immobiliere/la-loi-sru/, acedido em Abril de 2010
- [104]-www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006075926&dateTexte=20100730, acedido em Abril de 2010
- [105]-www.coin-urbanisme.org/amenagement/lov.html, acedido em Abril de 2010
- [106]-www.nantesmetropole.fr/1141047614175/0/fiche___document/ e www.nantesmetropole.fr/1141047996128/0/fiche___document/, acedido em Maio de 2010
- [107]-www.opsi.gov.uk/acts/acts2007/pdf/ukpga_20070024_en.pdf, acedido em Maio de 2010
- [108]-www.london.gov.uk/publication/london-housing-strategy, acedido em Maio de 2010

GLOSSÁRIO

ALOJAMENTO

Local distinto e independente que, pelo modo como foi construído, reconstruído, ampliado, transformado ou está a ser utilizado, se destina a habitação com a condição de não estar a ser utilizado totalmente para outros fins no momento de referência: por distinto entende-se que é cercado por paredes de tipo clássico ou de outro tipo, é coberto e permite que uma pessoa ou um grupo de pessoas possa dormir, preparar refeições ou abrigar-se das intempéries separado de outros membros da colectividade; por independente entende-se que os seus ocupantes não têm que atravessar outros alojamentos para entrar ou sair do alojamento onde habitam.

ALOJAMENTO COLECTIVO

Alojamento que se destina a albergar um grupo numeroso de pessoas ou mais do que uma família, e que no momento de referência está em funcionamento, ocupado ou não por uma ou mais pessoas independentemente de serem residentes ou apenas presentes. Como alojamento colectivo entendem-se os estabelecimentos hoteleiros e similares e os alojamentos de convivência.

ALOJAMENTO FAMILIAR CLÁSSICO

Alojamento familiar constituído por uma divisão ou conjunto de divisões e seus anexos num edifício de carácter permanente ou numa parte estruturalmente distinta do edifício, devendo ter uma entrada independente que dê acesso directo ou através de um jardim ou terreno a uma via ou a uma passagem comum no interior do edifício (escada, corredor ou galeria, entre outros). As divisões isoladas, manifestamente construídas, ampliadas ou transformadas para fazer parte do alojamento familiar clássico são consideradas como parte integrante.

ALOJAMENTO FAMILIAR DE RESIDÊNCIA HABITUAL

Alojamento familiar ocupado que constitui a residência habitual ou principal de pelo menos uma família.

ALOJAMENTO NÃO CLÁSSICO

Alojamento que não satisfaz inteiramente as condições do alojamento familiar clássico pelo tipo e precariedade da construção, porque é móvel, improvisado e não foi construído para habitação, mas funciona como residência habitual de pelo menos uma família no momento de referência. Inclui-se a barraca, o alojamento móvel, a casa rudimentar de madeira e o alojamento improvisado, entre outros não destinados à habitação.

ALOJAMENTO FAMILIAR OCUPADO COM USO SAZONAL

Alojamento familiar ocupado que é apenas utilizado periodicamente e no qual ninguém tem residência habitual.

ALOJAMENTO FAMILIAR VAGO

Alojamento familiar desocupado e que está disponível para venda, arrendamento, demolição ou outra situação no momento de referência.

ALOJAMENTO ARRENDADO

Alojamento cedido a uma pessoa mediante o pagamento de uma renda.

ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Documento administrativo que relaciona todas as habilitações devida por uma empresa.

ARRENDATÁRIO

Pessoa do agregado/família a quem é conferido o direito ao gozo temporário de um alojamento no todo ou em parte, mediante pagamento de uma renda.

HABITAÇÃO DE CUSTOS CONTROLADOS

Fogo ou unidade residencial construída com apoio financeiro do Estado e sujeita a limites de área bruta, custo de construção e preço de venda fixados por legislação em vigor.

HABITAÇÃO SOCIAL

Habitação a custos controlados que se destina a agregados familiares carenciados, mediante contrato de renda apoiada ou regime de propriedade resolúvel.

NECESSIDADE DE REPARAÇÕES

Verificação da necessidade de intervenção nas seguintes componentes de um edifício: estrutura, cobertura, paredes e caixilharia exteriores.

PROPRIETÁRIO DO ALOJAMENTO

Titular do direito de propriedade do alojamento que tem o gozo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição do mesmo.

REABILITAÇÃO URBANA

Intervenção integrada, sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e é modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infra-estruturas urbanas e espaços de utilização colectiva e de obras de reconstrução, alteração, conservação, construção ou ampliação dos edifícios.

REGIME DE RENDAS PARA HABITAÇÃO

Sistema de contratos de arrendamento que comporta três tipos: renda livre, condicionada e apoiada.

SOCIEDADE DE REABILITAÇÃO URBANA

Empresa de capitais exclusivamente públicos que tem por objecto promover a reabilitação urbana das respectivas Zonas de Intervenção. Esta empresa rege-se pelo regime das empresas municipais ou do sector empresarial do Estado, consoante a maioria do capital social seja detido pelo município ou pelo Estado.

TIPOLOGIA DO FOGO

Classificação atribuída a cada fogo segundo o número de quartos de dormir e para cuja identificação se utiliza o símbolo Tx, sendo que x representa o número de quartos de dormir.

UNIDADE DE EXECUÇÃO

Porção de território delimitada para efeitos de execução de um instrumento de planeamento territorial ou de uma operação urbanística.

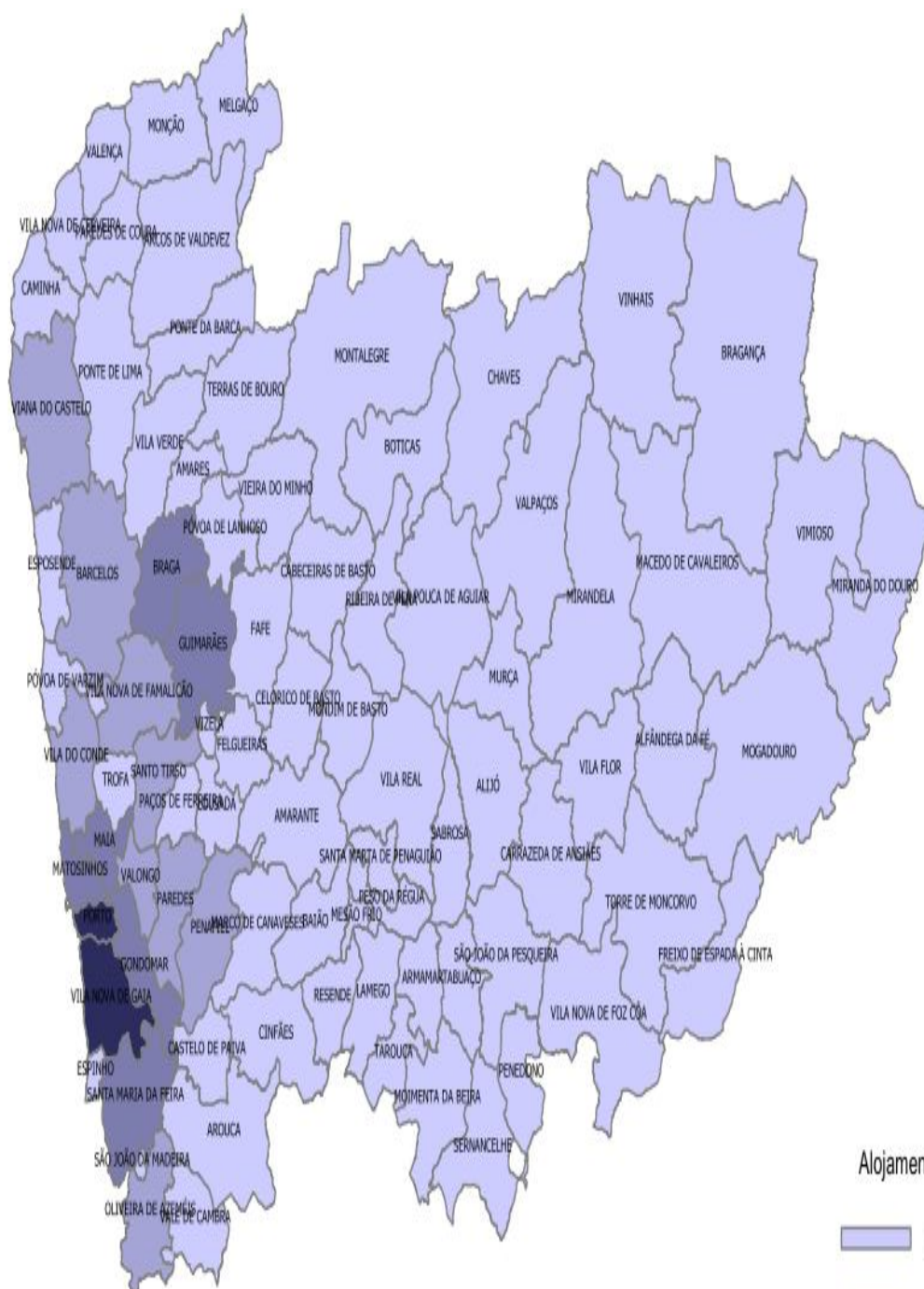
ANEXOS

Apresentam-se de seguida os mapas *supra*, por motivos de melhor legibilidade.

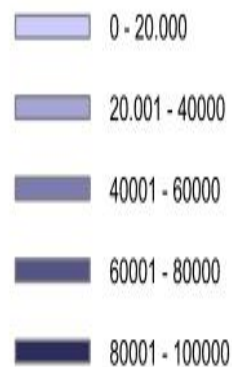
Indicador	Fontes de Informação	Desagregação Espacial	Desagregação Temporal
Número de Famílias	Bases de Dados do INE	NUT I a NUT V	anual
Número de Alojamentos de Residência Habitual	Censos 2001 - INE	NUT I a NUT V	Censos (10 anos)
Número de Uso Sazonal ou Secundário	Censos 2001 - INE	NUT I a NUT V	Censos (10 anos)
Número de Vagos	Censos 2001 - INE	NUT I a NUT V	Censos (10 anos)
Número de Alojamentos Não Clássicos	Censos 2001 - INE	NUT I a NUT V	Censos (10 anos)
Número de Alojamentos Colectivos	Censos 2001 - INE	NUT I a NUT V	Censos (10 anos)
Rácio Alojamentos/Família	-	-	-
Número de Habitações por Edifício	Censos 2001 - INE	NUT I a NUT V	Censos (10 anos)
Famílias realojadas ao abrigo de programas públicos de realojamento	Bases de Dados do INE	NUT I a NUT IV	anual
Percentagem de Ocupantes Proprietários	Censos 2001 - INE	NUT I a NUT V	Censos (10 anos)
Percentagem de Ocupantes Arrendatários	Censos 2001 - INE	NUT I a NUT V	Censos (10 anos)
Percentagem de Alojamentos de Arrendamento Social	-	-	-
Poder de Compra per Capita	Bases de Dados do INE	NUT I a NUT IV	Bienal
Despesas e Receitas dos Municípios com o Arrendamento Social	Estatísticas Construção, INE	NUT II	anual
Número de fogos licenciados	Estatísticas Construção, INE	NUT III	anual
Número de fogos concluídos	Estatísticas Construção, INE	NUT III	anual
Estado de Conservação dos Alojamentos	Censos 2001 - INE	NUT I a NUT V	Censos (10 anos)
Alojamentos com/sem infra-estruturas básicas	Censos 2001 - INE	NUT I a NUT V	Censos (10 anos)
Fogos por edifício	Estatísticas Construção, INE	NUT III	anual
Lotação dos alojamentos	Censos 2001 - INE	NUT I a NUT V	Censos (10 anos)
Famílias em regime de partilha de habitação	Censos 2001 - INE	NUT I a NUT V	Censos (10 anos)
Idade do Parque Habitacional	Censos 2001 - INE	NUT I a NUT V	Censos (10 anos)

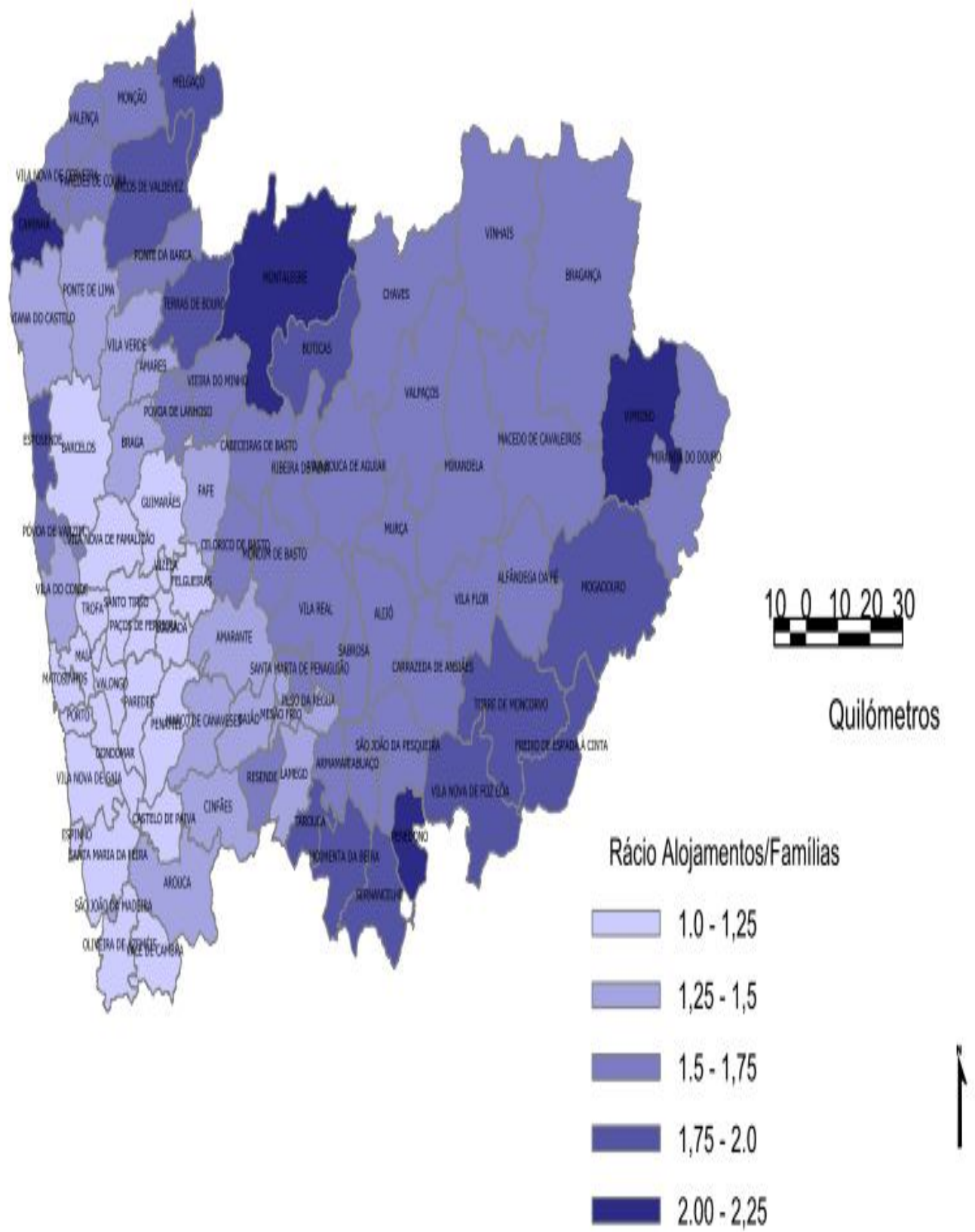
Quadro comparativo PLH

	Barcelona	Nantes	Londres
Enquadramento legal	Lei 18/2007 - Ley del derecho a la vivienda; Pacto Nacional para la Vivienda	La Loi Besson de 31 de Maio de 1990 La Loi relative à la Solidarité e e tau Renouvellement Urbains (SRU) de 13 de Dezembro de 2000 La Loi d'orientation pour la ville de 13 de Julho de 1991	GLA Act
Período de vigência	8 anos	Mínimo 5 anos	5 anos
Metodologia de elaboração	Análise e Diagnóstico, seguida de Elaboração Política e Impacte Económico	Avaliação das necessidades dos habitantes actuais e futuros; Serviços de Transportes; Avaliação demográfica e económica	Delivery Plan, Avaliação de Impactes; Consulta da Assembleia de Londres e órgãos funcionais. Consulta Pública. Conferência de Consulta e Debate Público. Estreita ligação entre os gabinetes do GLA e do Mayor de Londres, bem como com stakeholders chave
Metodologia de diagnóstico	Análise Demográfica e Habitacional	Análise Demográfica e Habitacional	Análise Demográfica e Habitacional
Parceiros Principais Envolvidos	Comunidade Regional, Privados, Municipio, Senhórios, Estado	Comunidade Urbana, Municipio, Estado, ANAH (agência nacional de habitação), Profissionais do Imobiliário	GLA, HCA, Municipios, Privados, Estado
Temas/Prioridades de actuação	Melhorar as Condições do parque habitacional. Fomentar o aluguer do parque privado. Intervir, regulando as disfunções sociais do mercado.	Relançar a Produção de Habitação Diversificar a oferta, para assegurar a mobilidade residencial das famílias; Zelar pelos alojamentos particulares; Assegurar acolhimento a populações específicas	Aumentar o número de habitações. Melhorar as Condições do parque habitacional. Fomentar o aluguer do parque privado. Intervir, regulando as disfunções sociais do mercado.
Recursos mobilizados	70% Públicos (deste 40,6 do Municipio, 30% privados)	Financiamento Público; Financiamento através de parcerias Público - Privadas	Financiamento Público; Financiamento através de parcerias Público – Privadas e apenas público

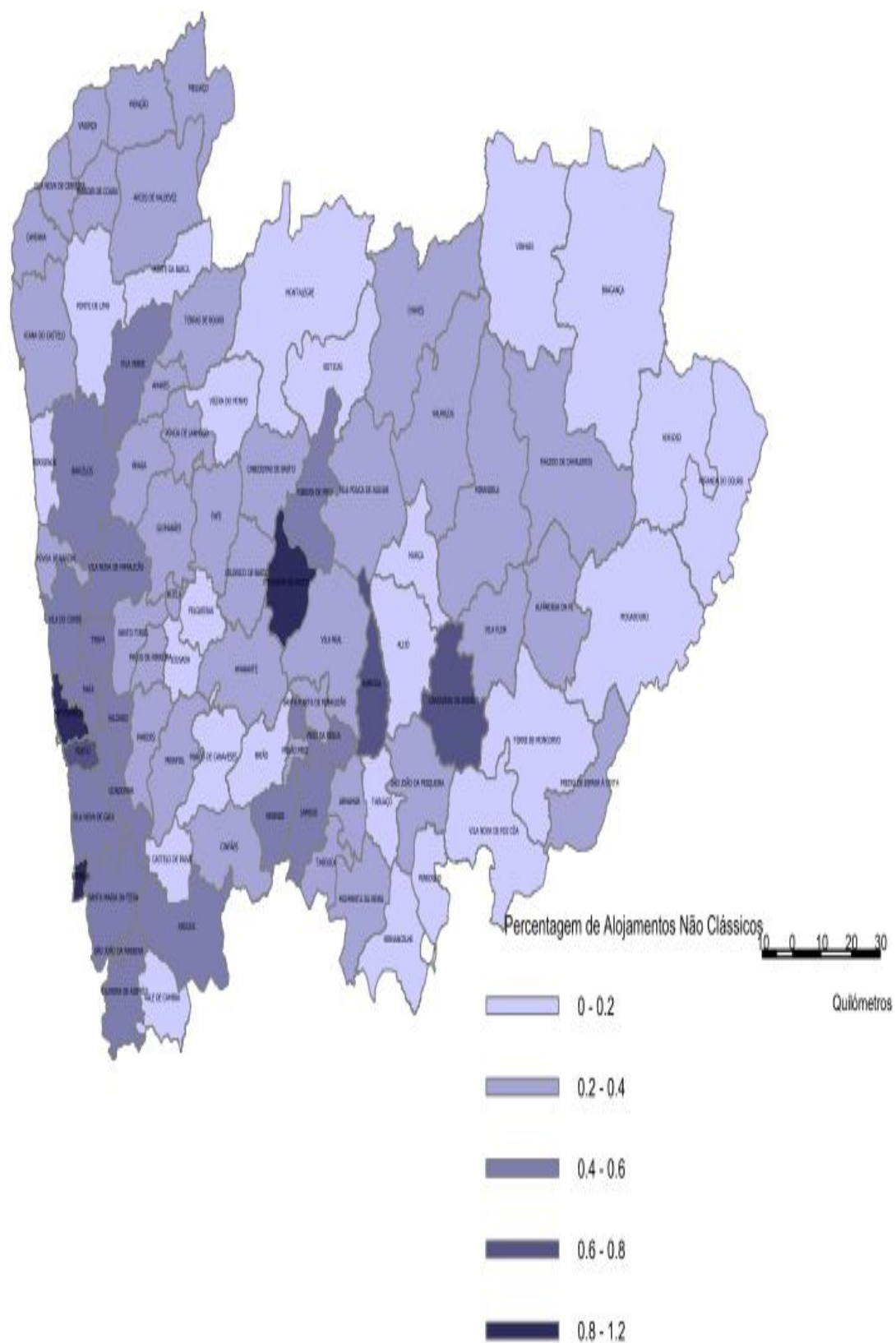


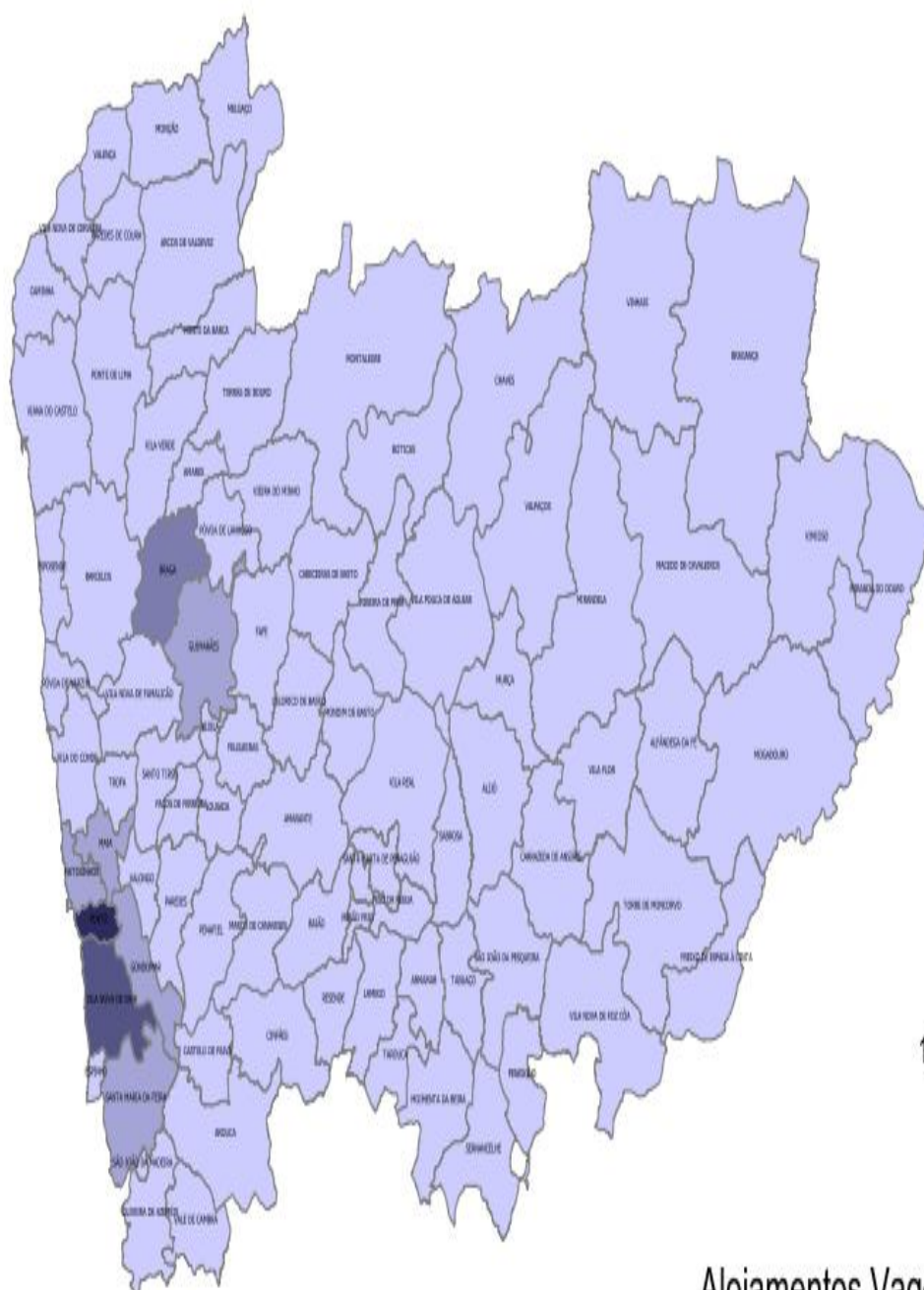
Alojamentos Residência Habitual





■ 90,1 - 100

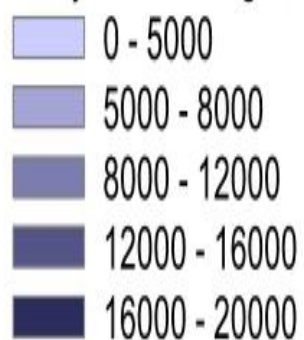


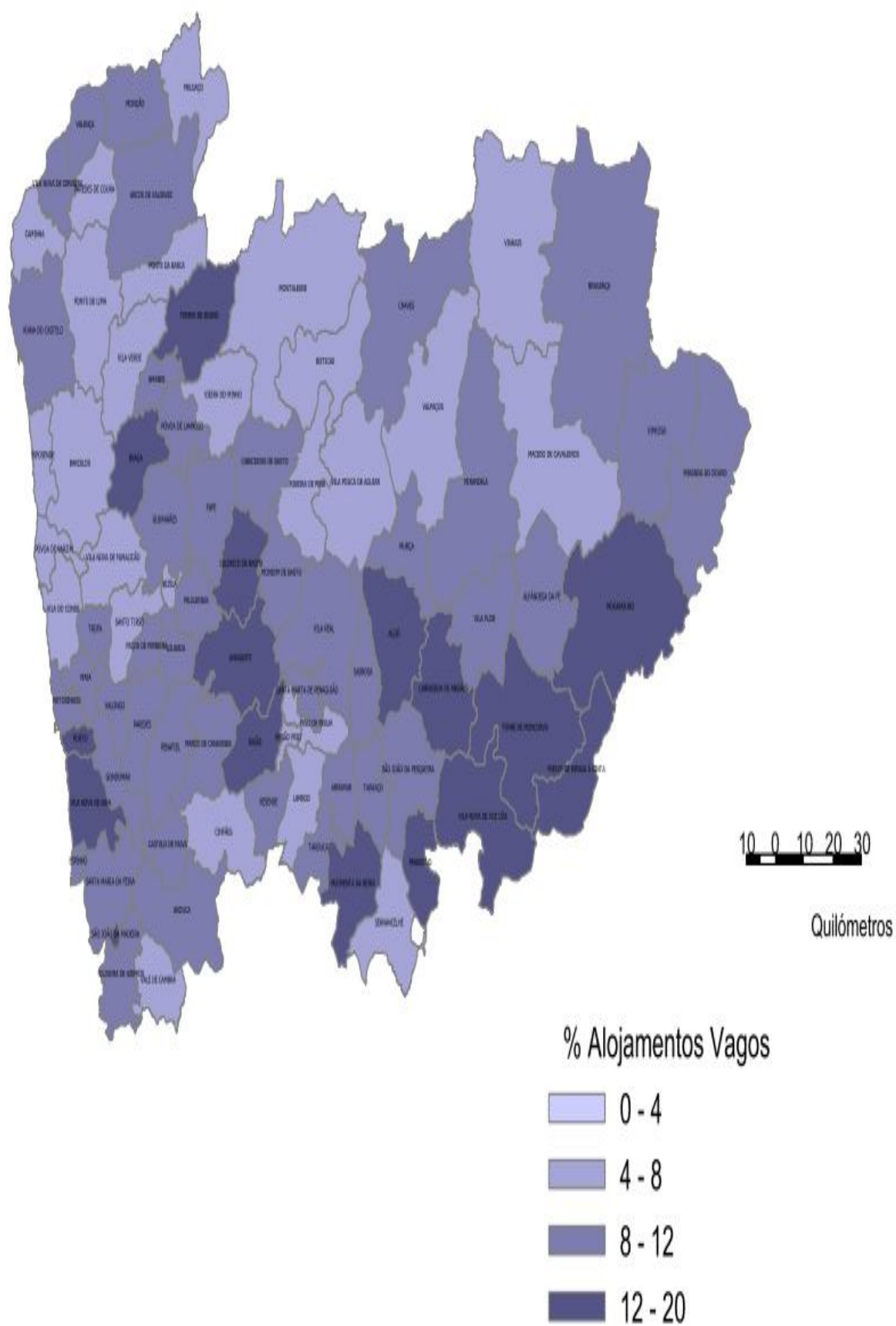


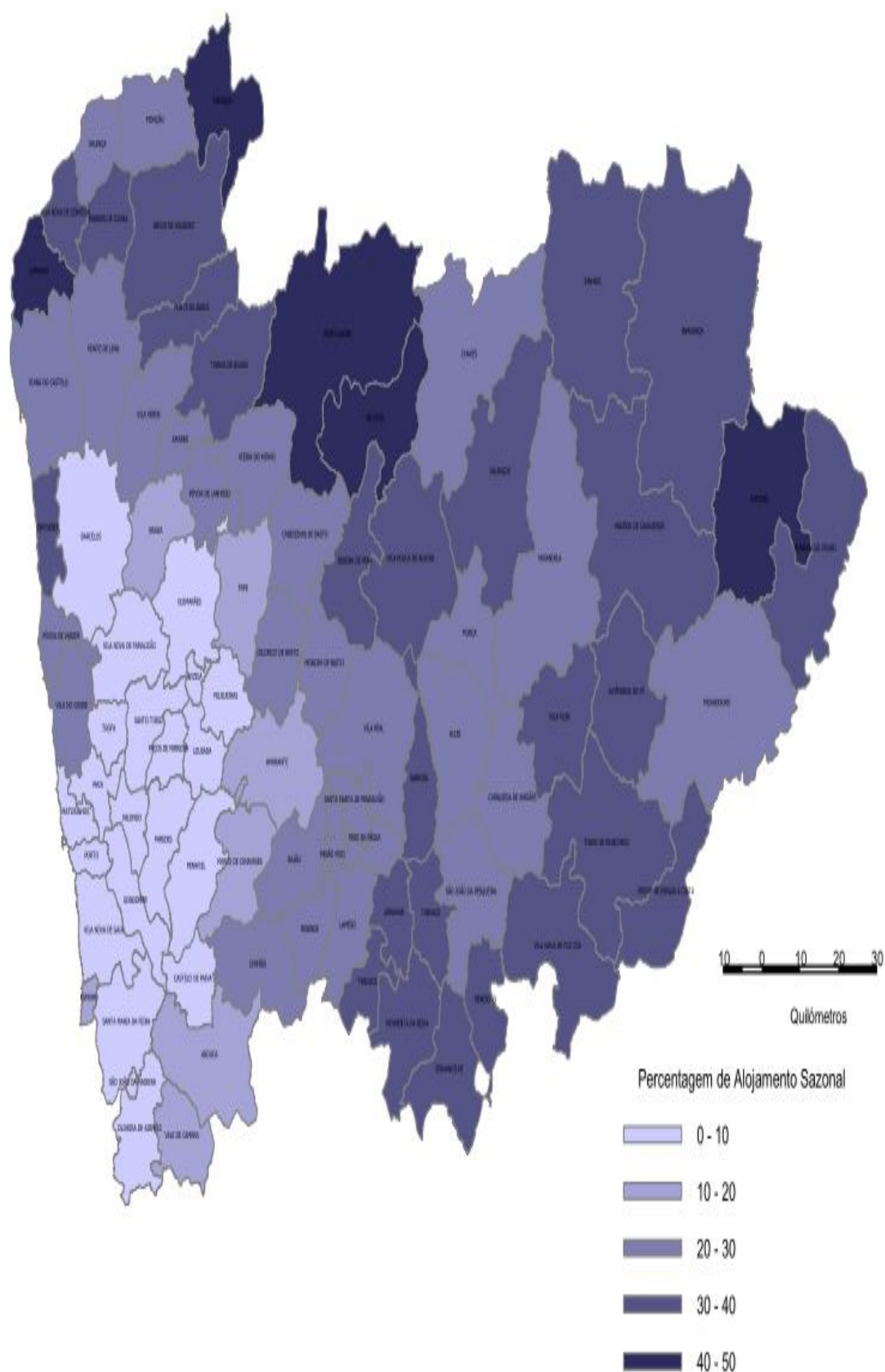
10 0 10 20 30

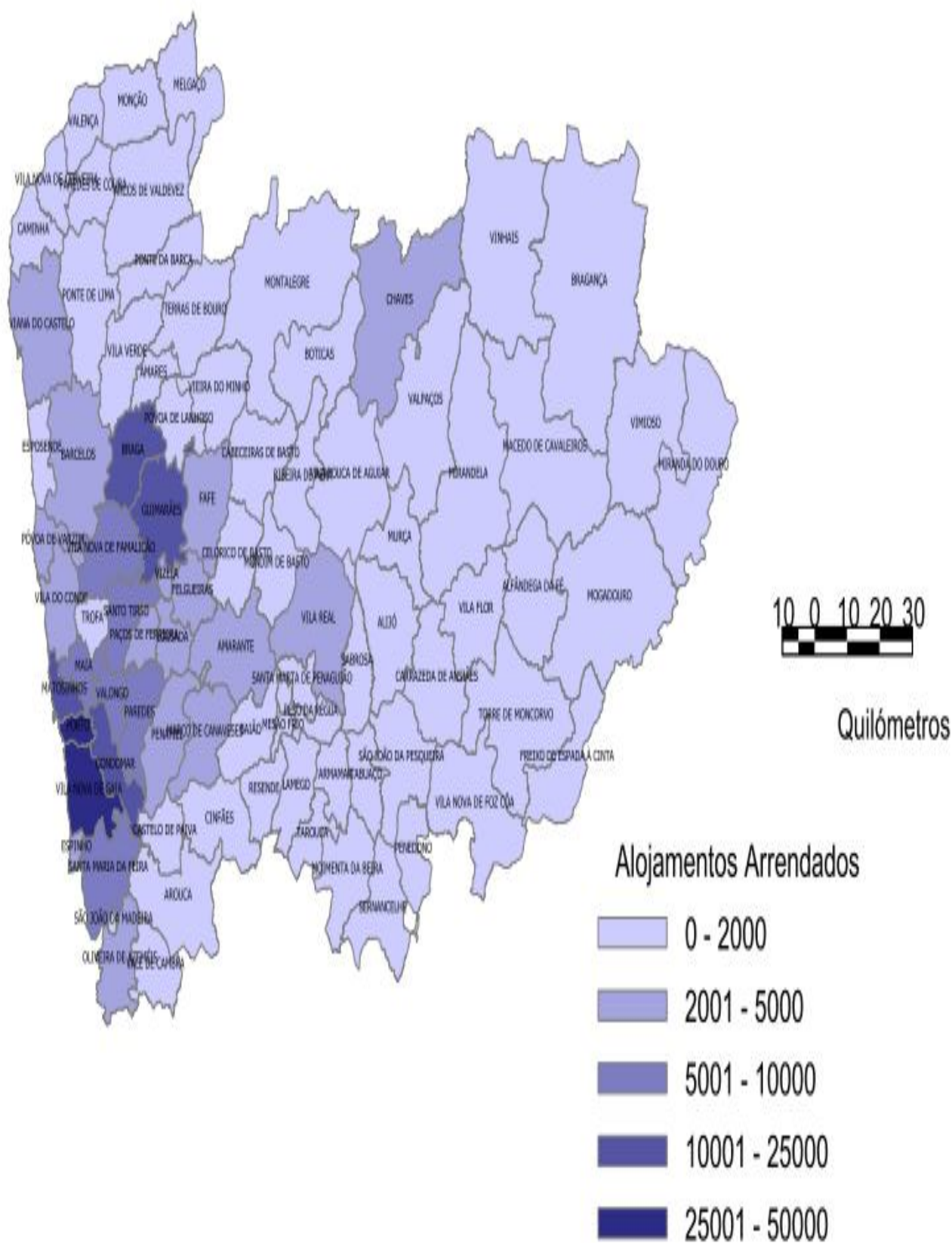
Quilómetros

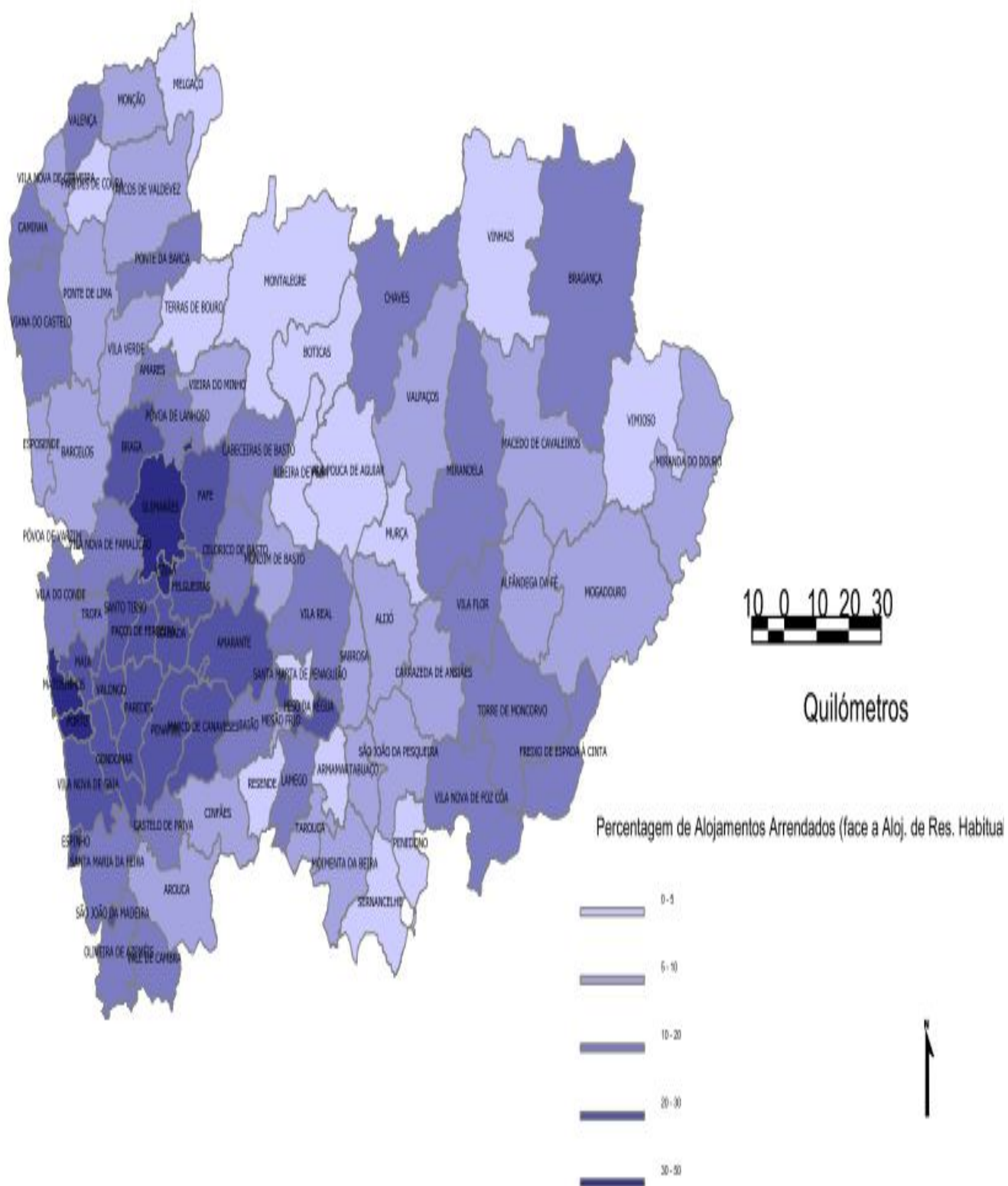
Alojamentos Vagos

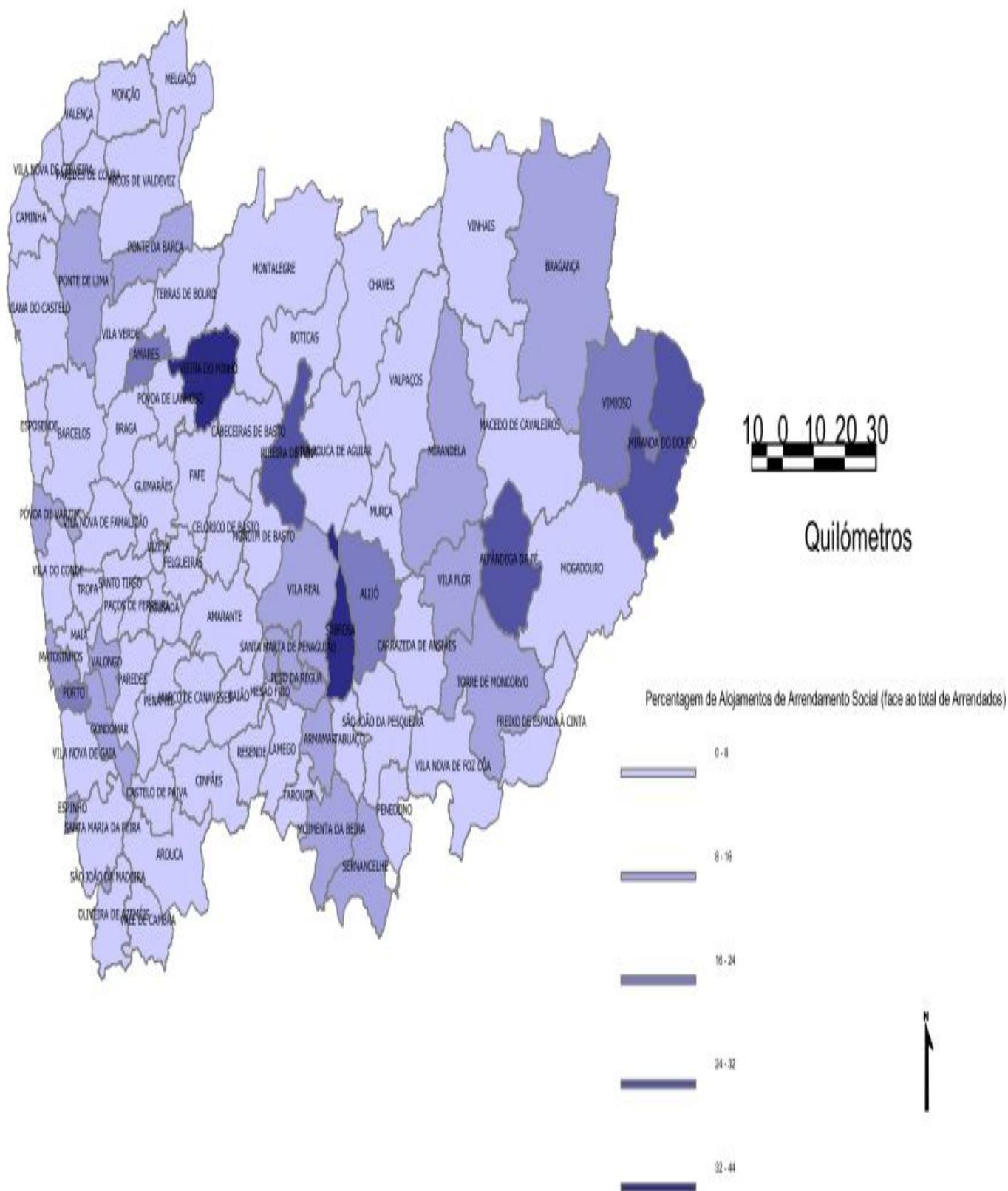


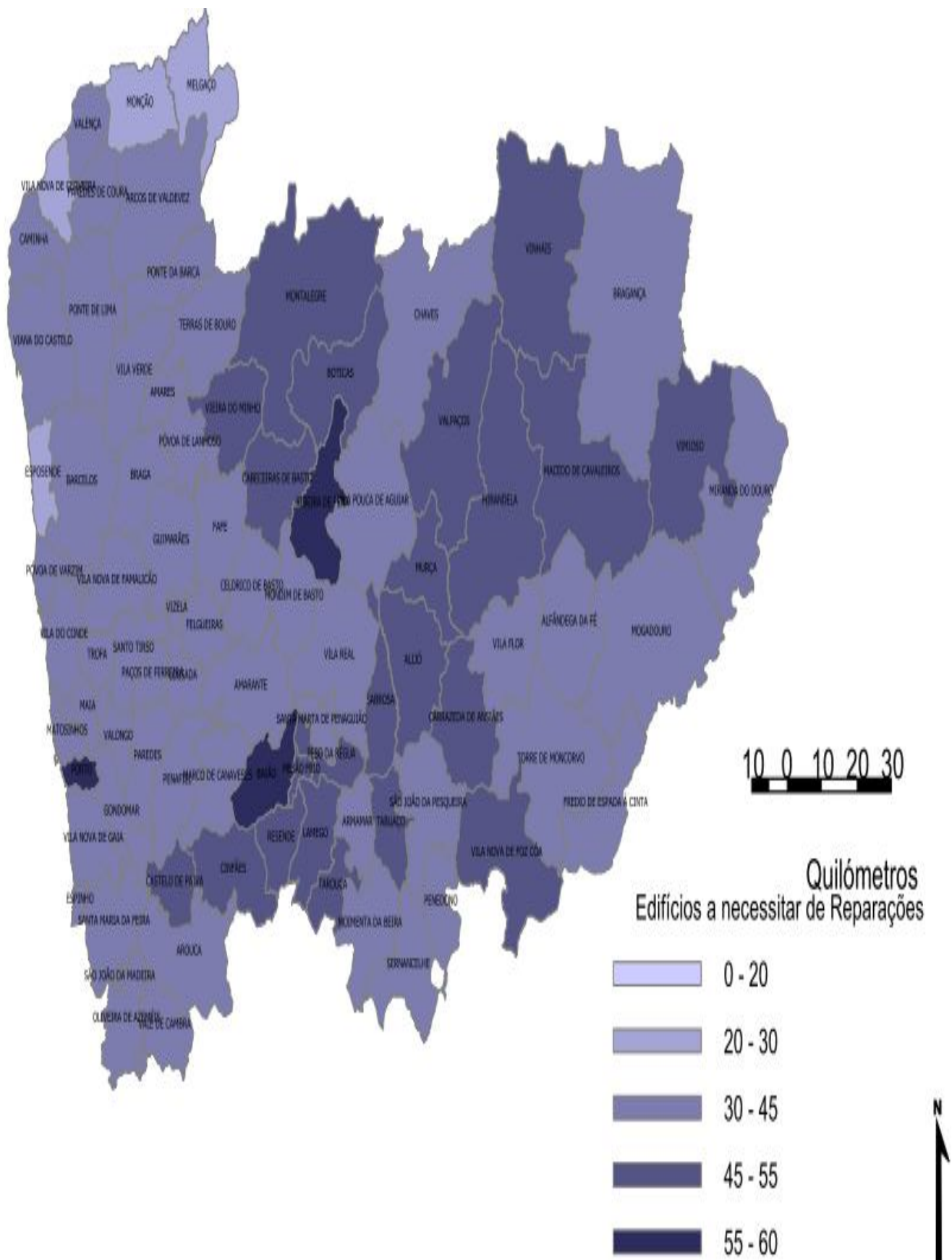


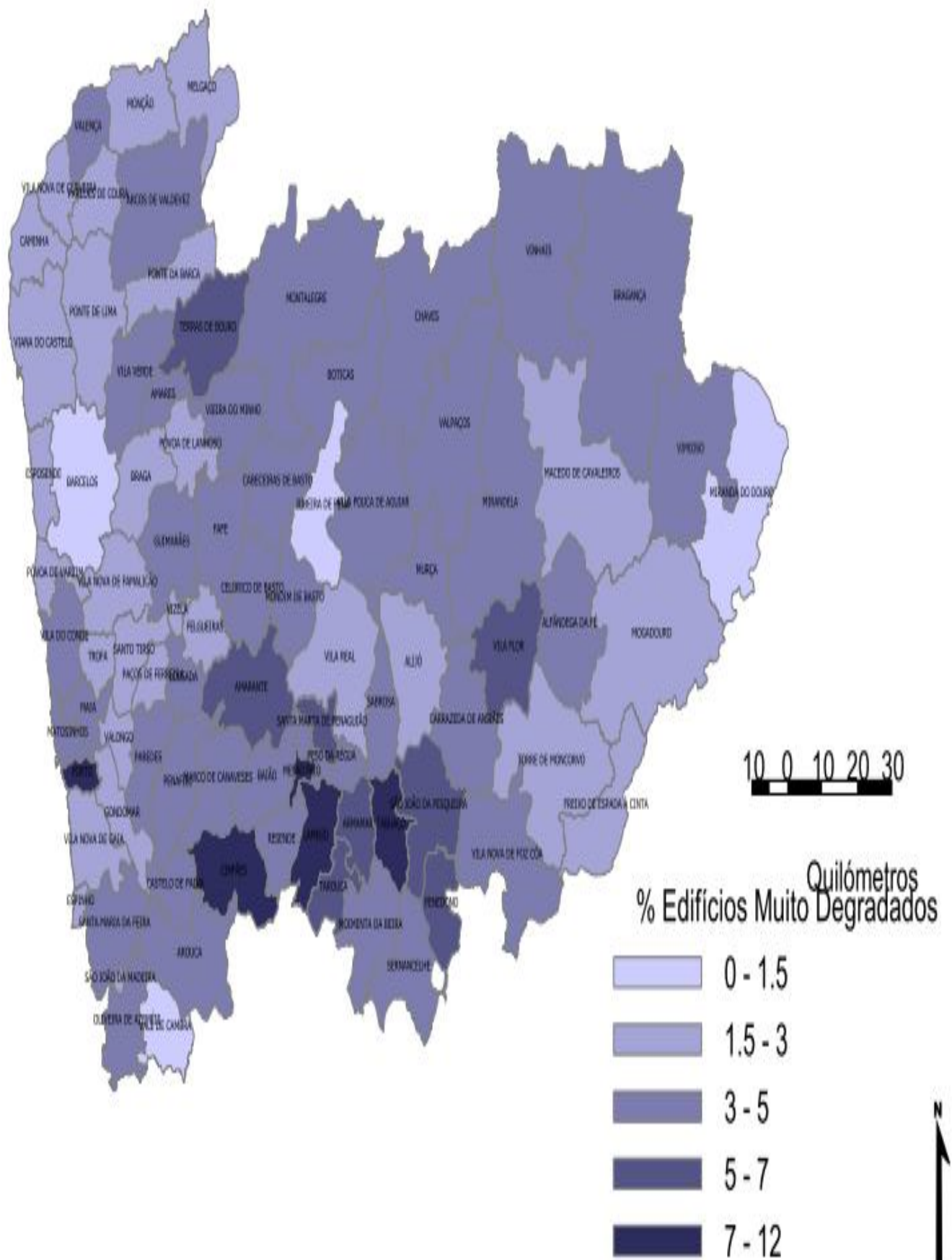


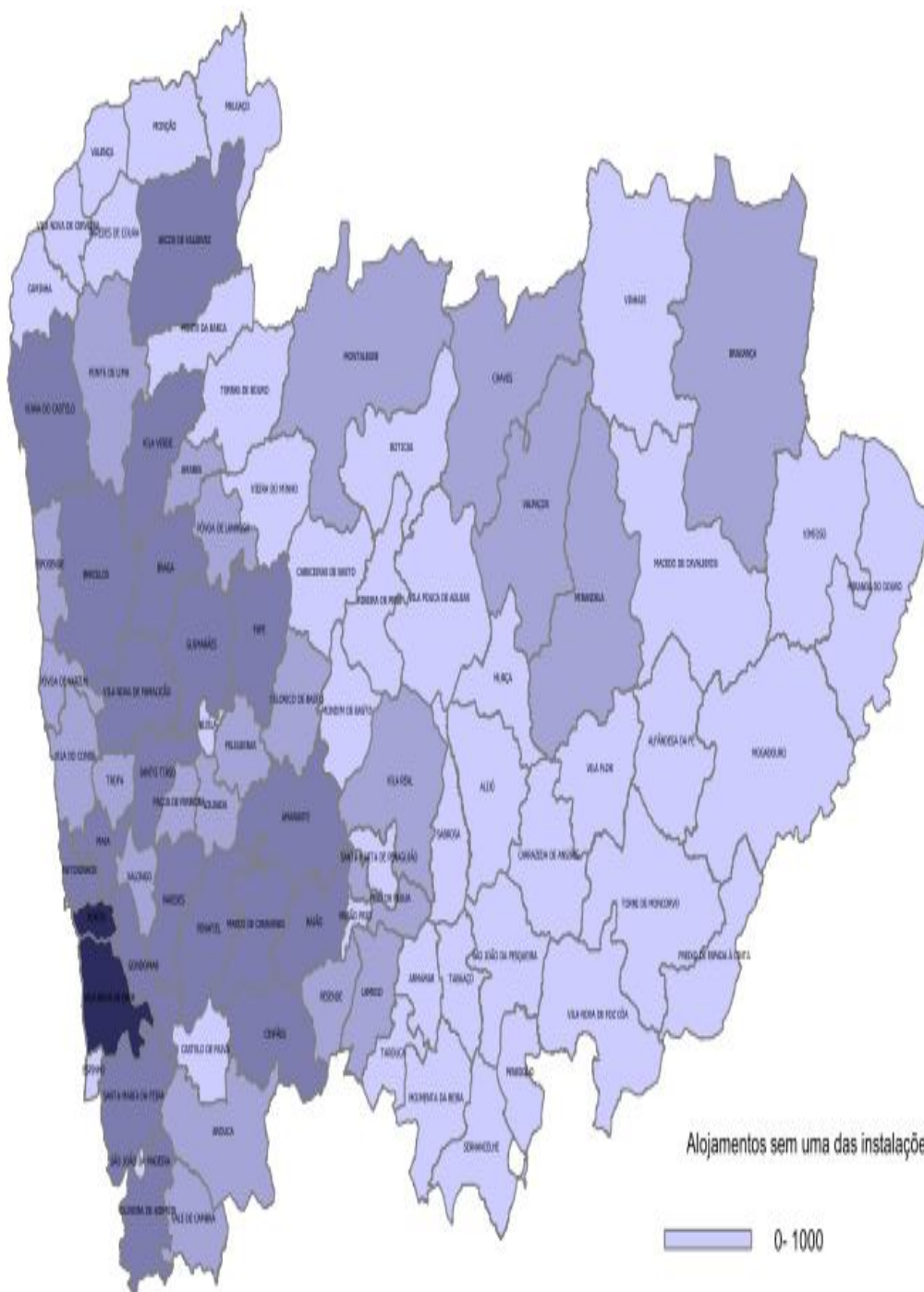








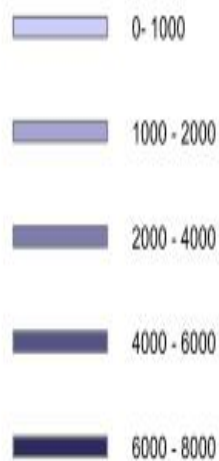


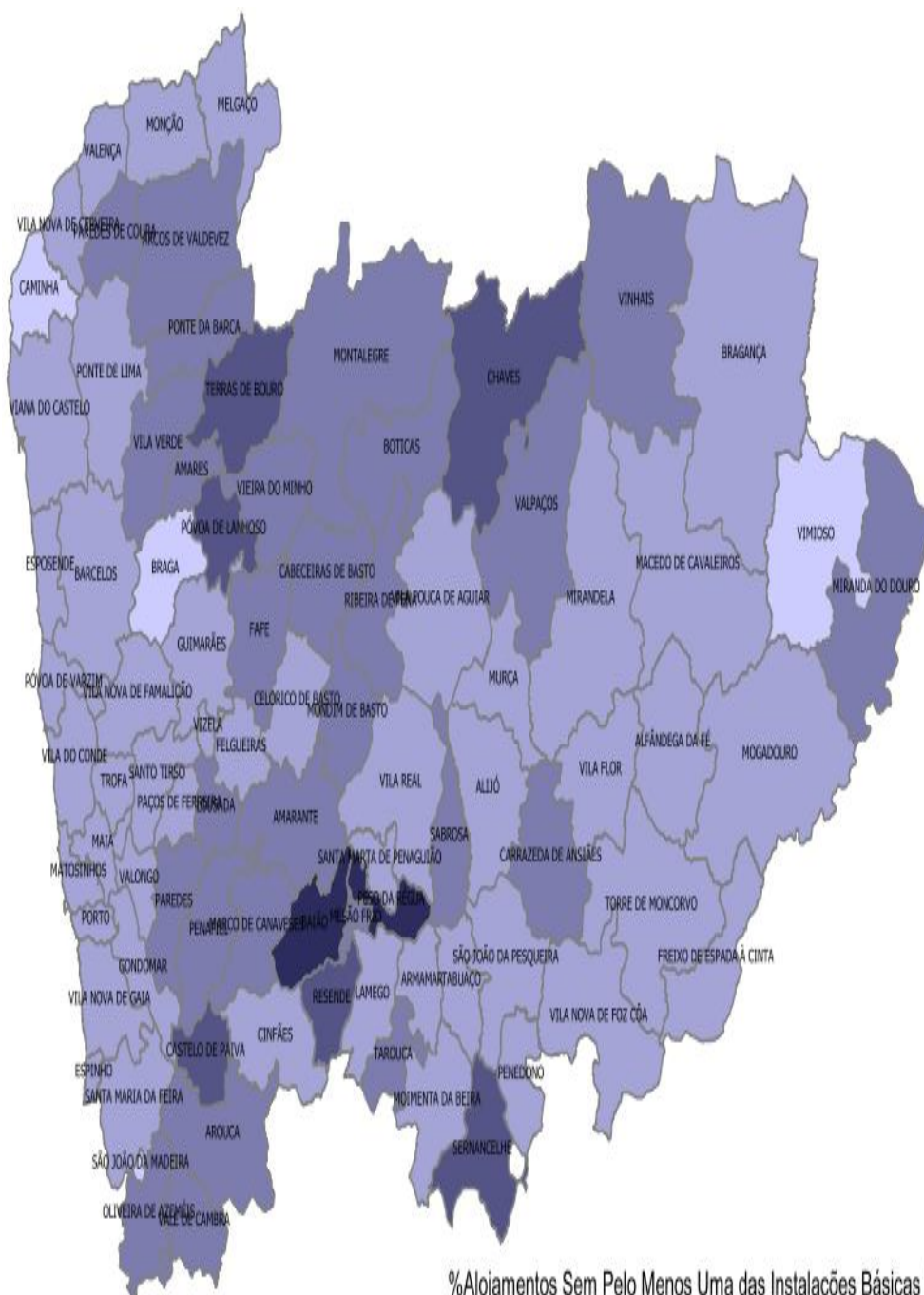


10 0 10 20 30

Quilômetros

Alojamentos sem uma das instalações básicas

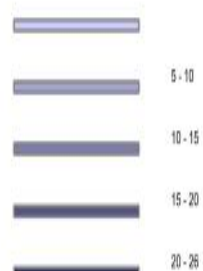


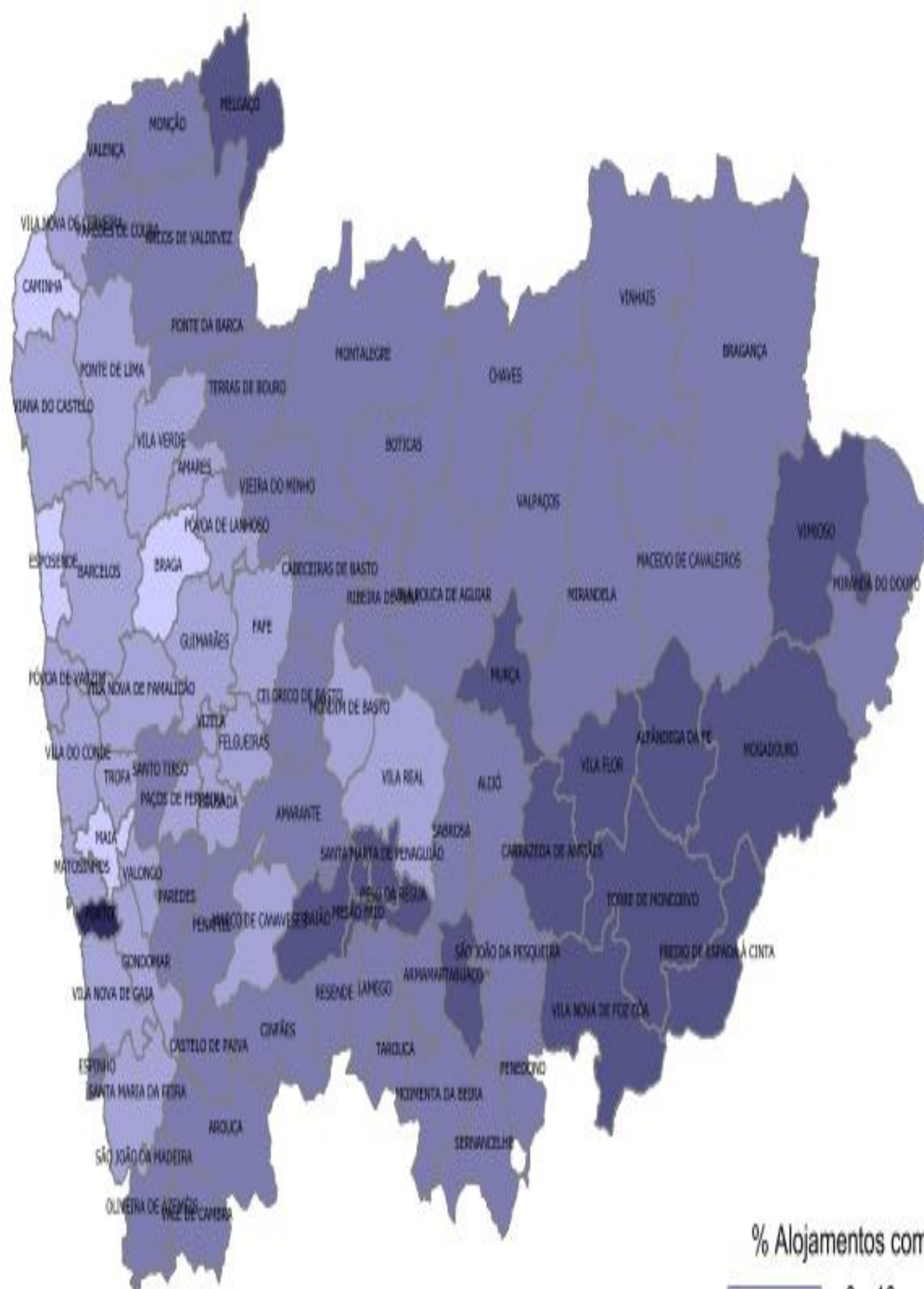


10 0 10 20 30

Quilómetros

%Alojamentos Sem Pelo Menos Uma das Instalações Básicas (Água, Electricidade, Banho, Saneamento)





10 0 10 20 30

Quilómetros

% Alojamentos com mais de 30 anos

